



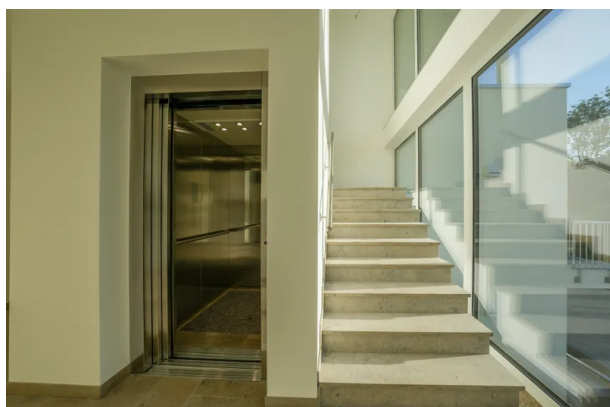
Wohnung

**Licht, Luft & Lebensqualität:
Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung
mit Stil, Balkon und
barrierearmem Zugang**

**Objekt-Nr.:
20049-3675**

Wohnung zum Kauf

in 52385 Nideggen





Details

Preise	Kaufpreis	249.000 €
	Hausgeld	210 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 66 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	2023
	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Balkone	1
Ausstattung	Fahrradständer	Personen

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Miete pro Einheit
	1	7.000 €

Beschreibung

Manche Orte erzählen keine Geschichten – sie warten darauf, dass Sie Ihre eigene schreiben. Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus aus dem Jahr 2023 ist genau so ein Ort: klar, hochwertig, bezugsfrei – und bereit für alles, was das Leben mit sich bringt. Auf rund 66m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, frisch renoviert mit neuem, warm wirkendem Laminatboden und einem hellen,



freundlichen Anstrich, der Licht und Offenheit betont. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort für Begegnung, Genuss und Alltagsleben in fließendem Übergang. Zwei weitere Zimmer schenken Ihnen Freiheit: für Homeoffice, Gäste oder einfach als Raum zum Zurückziehen, Denken, Sein. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die mit dem teilüberdachten Balkon nahtlos ins Draußen übergeht. In Ost-Ausrichtung gelegen, empfängt Sie dort am Morgen die Sonne – perfekt für das Frühstück im Freien oder entspannte Momente mit Blick ins Freie. Der Zugang zur Wohnung ist barrierearm gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar – praktisch im Alltag und zukunftstauglich in jeder Lebensphase. Auch im Inneren setzt sich dieser Komfort fort: Das moderne, innenliegende Bad überzeugt mit klarer Linienführung, einer ebenerdigen Dusche sowie einem integrierten Waschmaschinenanschluss. Für behagliche Wärme sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen – unsichtbar verlegt, aber spürbar angenehm. Diese Wohnung ist mehr als ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Raum mit Haltung, ein Rückzugsort mit Weitblick, ein Zuhause mit Perspektive – ideal für Eigennutzer*innen mit Sinn für Qualität oder als nachhaltige Kapitalanlage mit Stil und Substanz.

Ausstattung

Wohnen mit Gefühl - Etagenwohnung aus 2023 – moderne, unbewohnte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss - Bezugsfrei – frisch renoviert mit neuem Laminatboden und hellem Anstrich - Ca. 66 m² Wohnfläche mit offenem Wohn-/Ess-/Kochbereich - Zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Homeoffice, Gäste oder Rückzug Drinnen und draußen in Balance - Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon - Teilüberdachter Balkon in Ost-Ausrichtung – Morgensonne inklusive - Großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre Zugang & Alltag mit Leichtigkeit - Barrierearmer Zugang zur Wohnung - Bequem erreichbar über den Aufzug – Alltagstauglich von Anfang an Bad & Komfort im Detail - Modernes, innenliegendes Bad mit ebenerdiger Dusche - Waschmaschinenanschluss im Bad – funktional integriert - Fußbodenheizung in allen Räumen – komfortabel und energieeffizient Ökologisch durchdacht – nachhaltig gebaut - Hochwertige Holzbauweise im KfW-40+-Standard – langlebig und umweltfreundlich - Photovoltaikanlage zur Unterstützung der gemeinschaftlichen Energieversorgung - Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für frische Luft –



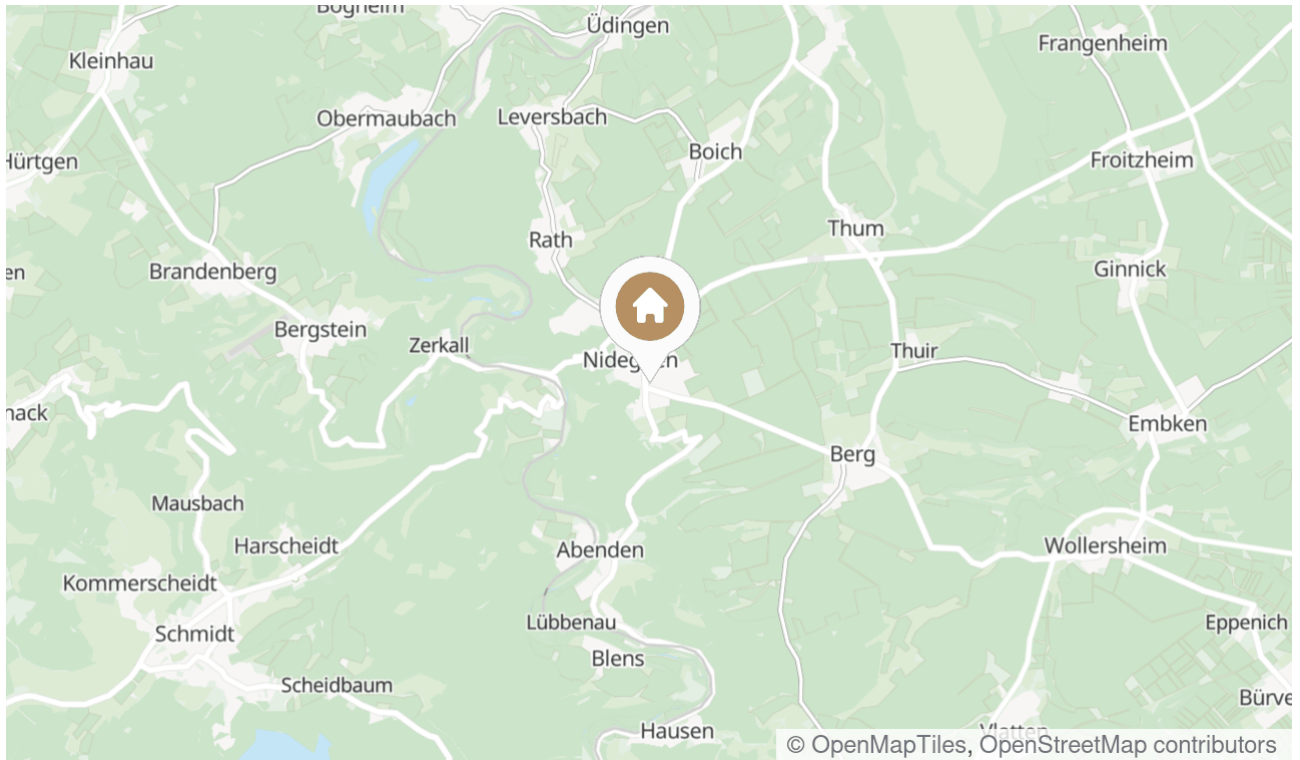
automatisch geregelt - Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden – Komfort und Ruhe auf Knopfdruck Ordnung, Sicherheit & Mobilität - Eigener Abstellraum in der Wohnung – alles ordentlich verstaut - Gemeinschaftlicher Fahrradraum – sicher, sauber, trocken - Vorbereitung für E-Mobilität: Wallbox direkt am Haus - PKW-Stellplatz optional für 7.000 € erwerbbar Wirtschaftlich klar & zukunftssicher - Monatliches Hausgeld: Nur ca. 210 € - Ideal zur Eigennutzung oder als solide, energieeffiziente Kapitalanlage



Lage & Umgebung

52385 Nideggen

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Nationalparks Eifel bietet Nideggen eine Lage, die Ruhe und Naturverbundenheit mit einer gut ausgebauten Infrastruktur verbindet. Wer das Landleben liebt, ohne auf urbane Anbindung verzichten zu wollen, findet hier den idealen Lebensraum – oder eine wertstabile Kapitalanlage in naturnaher Lage. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnquartier in Nideggen, das sich durch seine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Umgebung und eine hohe Wohnqualität auszeichnet. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden – ideal für Menschen, die bewusst wohnen und sich in einem stabilen Umfeld zuhause fühlen möchten. Nideggen selbst steht für das, was viele in hektischen Zeiten suchen: Entschleunigung, Natur, Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihrer imposanten Burg, kleinen Gassen und malerischen Fachwerkhäusern lädt zum Verweilen ein – und der direkte Zugang zur umgebenden Landschaft eröffnet Raum für Bewegung, Erholung und neue Perspektiven. Ob Wandern, Radfahren oder einfach den Blick schweifen lassen: Hier beginnt die Eifel direkt vor der Haustür. Gleichzeitig bleibt die regionale Anbindung komfortabel: Über die B265 oder die nahegelegenen Bahnverbindungen erreichen Sie Düren, Euskirchen oder Aachen innerhalb kurzer Zeit. Auch Köln und Bonn sind mit dem Auto gut angebunden – ideal für Berufspendler oder alle, die Wert auf Flexibilität legen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2034-02-16

Endenergiebedarf

12,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Baujahr

2023

Wesentlicher Energieträger

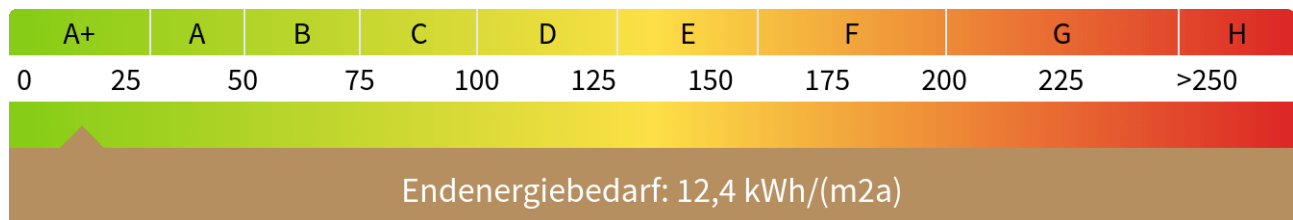
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

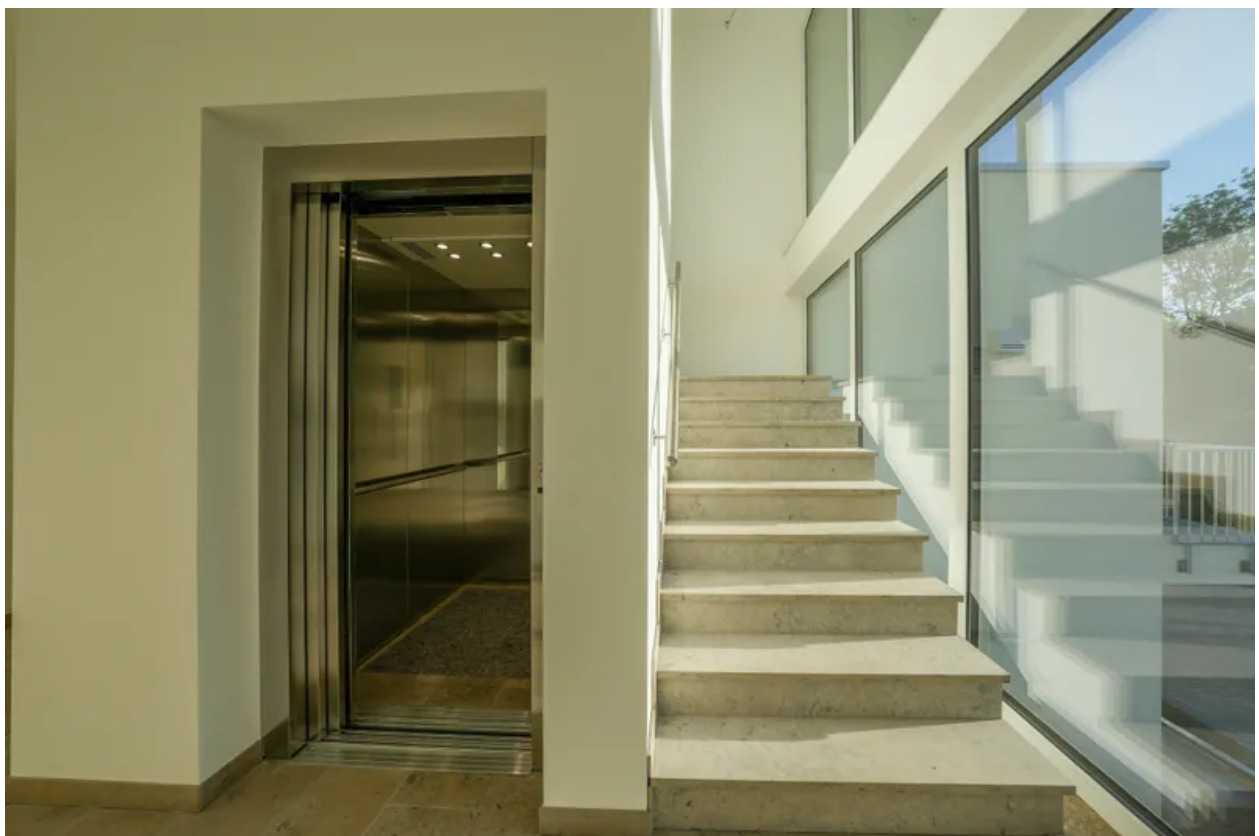
Heizungsart

Fußbodenheizung





Rückansicht



Treppenhaus / Aufzug



Flurbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer



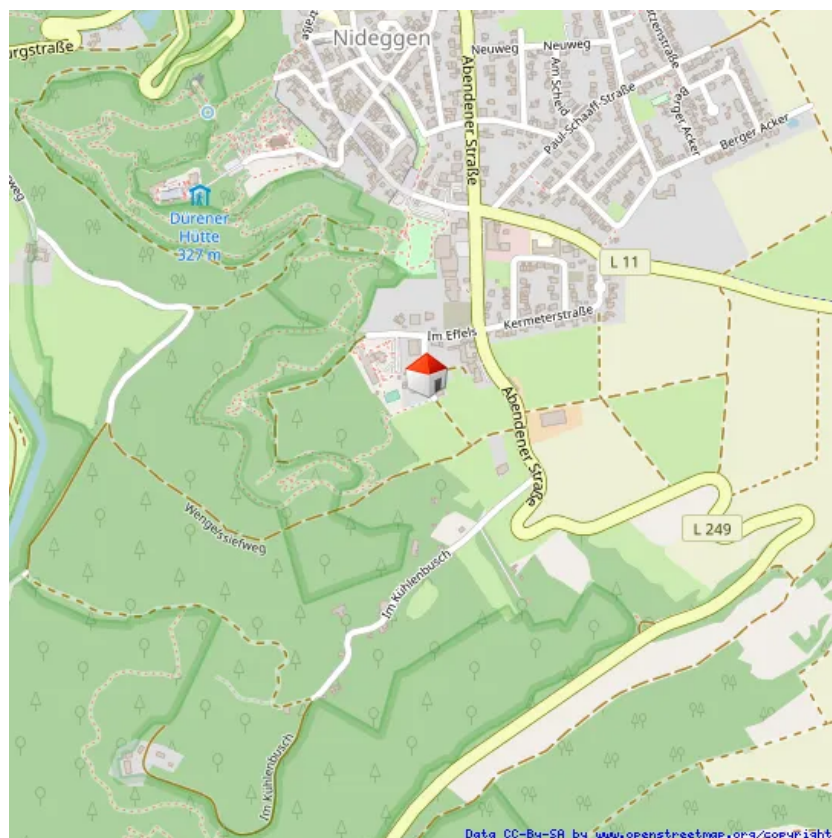
Wohn Essbereich 1



Wohn Essbereich 2



Balkon



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

