



Wohnung

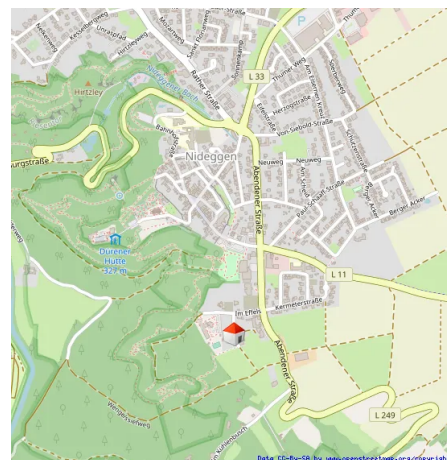
**Wohnen mit Stil und Komfort:
Helle 2-Zimmer-Wohnung im 1.
OG mit Balkon und barrierefreiem
Zugang**

**Objekt-Nr.:
20049-3673**



Wohnung zum Kauf

in 52385 Nideggen





Details

Preise	Kaufpreis	189.000 €
	Hausgeld	156 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 49 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	2023
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Balkone	1
Ausstattung	Fahrstuhl	Personen

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
	1	7.000 €

Beschreibung

In einer ruhigen, modernen Wohnanlage empfängt Sie diese zeitgemäße 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, errichtet im Jahr 2023 – hochwertig, funktional und dabei überraschend großzügig in ihrem Charakter. Mit rund 49 m² Wohnfläche richtet sich dieses Zuhause an Menschen, die bewusst wohnen, klar planen und nachhaltig investieren möchten. Sie ist leerstehend und sofort bezugsbereit – perfekt also für alle, die nach einem unkomplizierten Start in den



eigenen vier Wänden suchen oder eine solide Kapitalanlage in attraktiver Lage bevorzugen. Bereits der Zugang macht den Unterschied: barrierearm geplant, erreichen Sie die Wohnung bequem und schwellenlos per Personenaufzug. Das schafft nicht nur Komfort im Alltag, sondern gibt auch langfristig ein gutes Gefühl – ganz gleich, in welcher Lebensphase Sie sich befinden. Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der das Wohnen leicht und klar strukturiert erscheinen lässt. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück – hell, einladend und ideal auf die Bedürfnisse moderner Lebensstile zugeschnitten. Die Küche lässt sich dezent integrieren, während im Essbereich genug Platz für gemeinsame Abende oder ein ruhiges Frühstück am Wochenende bleibt. Direkt vom Essbereich aus gelangen Sie auf den teilüberdachten Balkon mit Ost-Ausrichtung. Hier starten Sie den Tag mit der ersten Morgensonne, lesen eine Zeitung im Freien oder genießen einen stillen Moment mit Blick ins Grüne – ein echter Mehrwert, der den Wohnraum elegant erweitert. Das Schlafzimmer liegt separat und ruhig – ein Rückzugsort mit ausreichend Platz für Bett, Schrank und persönliche Gestaltungsideen. Auch hier sorgen großzügige Fensterflächen für Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Besonders smart gelöst ist das innenliegende Badezimmer: ebenerdige Dusche, klare Linien, hochwertige Ausstattung – kompakt, aber durchdacht. Der integrierte Waschmaschinenanschluss spart Platz und Wege, ideal für den urbanen Alltag. Lediglich der finale Bodenbelag darf noch ganz nach den Vorstellungen des Käufers verlegt werden – so lässt sich der persönliche Stil perfekt einbringen. In Summe ergibt sich ein Wohnkonzept, das klar auf die Bedürfnisse von Singles, Pendlern oder Kapitalanlegern ausgerichtet ist: modern, effizient und wertstabil. Als Teil eines energieeffizienten Neubaus mit durchdachter Gebäudetechnik profitieren Sie zusätzlich von dauerhaft niedrigen Betriebskosten und einem hohen energetischen Standard.

Ausstattung

Ankommen & Wohlfühlen: Moderne, leerstehende 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, Baujahr 2023 – bezugsfrei und bereit für neue Ideen. Komfortabler Zugang: Barrierearm und per Aufzug erreichbar – praktisch im Alltag, komfortabel auf Dauer. Durchdachter Grundriss: Ca. 49 m² Wohnfläche mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich + ruhigem Schlafzimmer. Mehr Freiraum: Der Essbereich öffnet sich direkt zum teilüberdachten Balkon – perfekt für Frühstück oder Feierabendsonne. Clevere Details: Innenliegendes



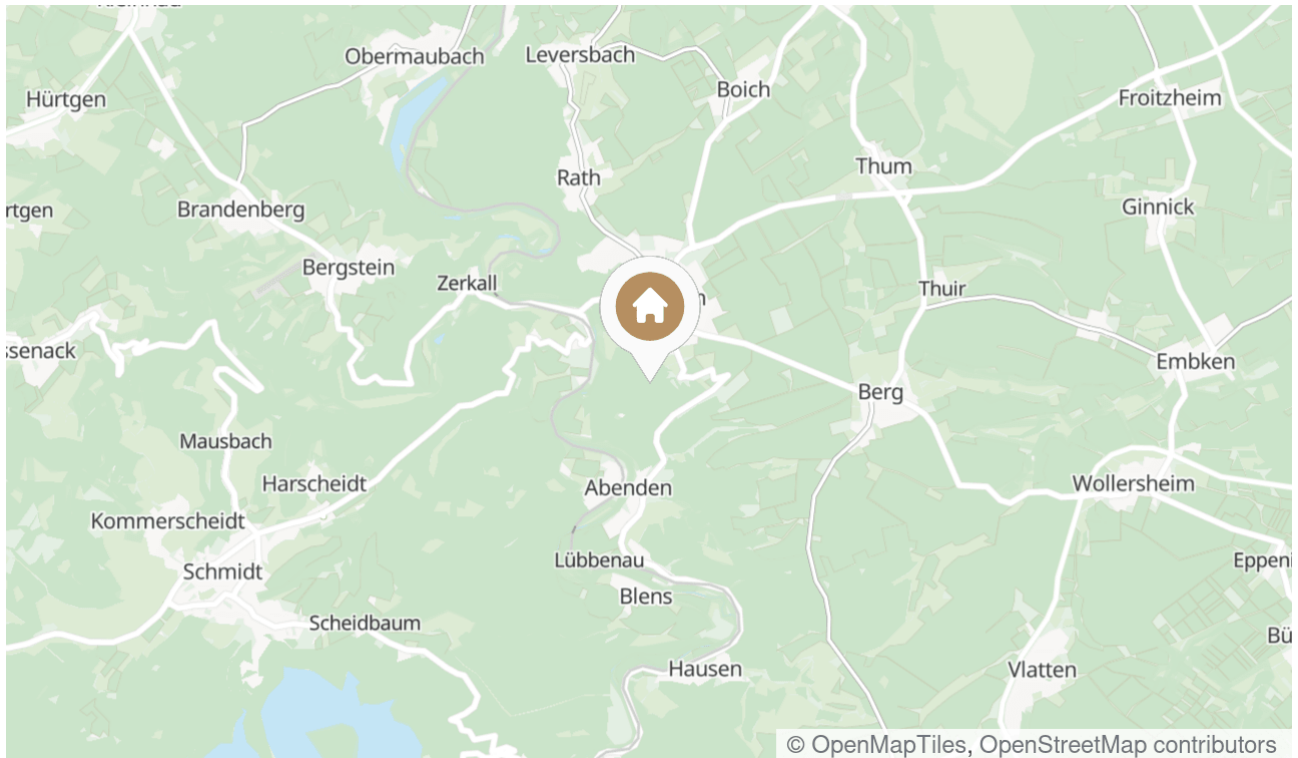
Bad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss – kompakt und funktional. Bauweise mit Weitblick Ökologisch & massiv: Hochwertige Holzbauweise im KfW-40+-Standard – energieeffizient und nachhaltig. Solarstrom vom eigenen Dach: PV-Anlage zur Unterstützung der gemeinschaftlichen Energieversorgung. Wärme, wie Sie sein soll: Fußbodenheizung in allen Räumen – behaglich, sauber, modern. Frische Luft – automatisch: Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für gesundes Raumklima. Licht & Ruhe auf Knopfdruck: Elektrische Rollläden an allen Kunststofffenstern. Komfort, der den Unterschied macht Platz für Ordnung: Eigener Abstellraum in der Wohnung – für alles, was nicht im Blick sein soll. Fahrräder sicher untergebracht: Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Haus. Elektromobilität vorbereitet: Wallbox zum Laden Ihres E-Fahrzeugs direkt am Haus. Flexibel bleiben: PKW-Stellplatz für 7.000 € optional erwerbbar. Wirtschaftlich durchdacht Monatliches Hausgeld: Nur ca. 156,00 € – gut kalkulierbar und fair für Neubau & Energieeffizienz. Ideal zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive.



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

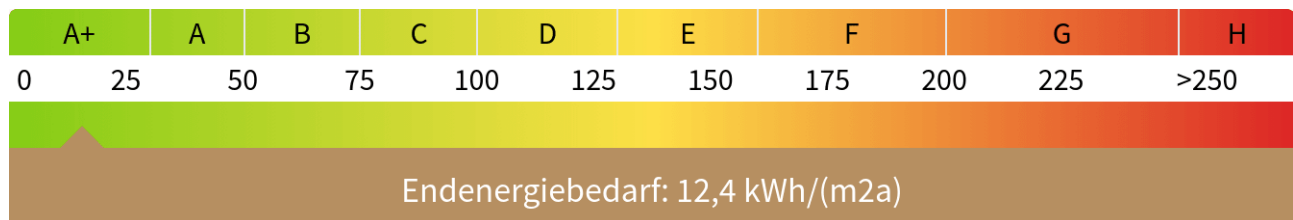
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung

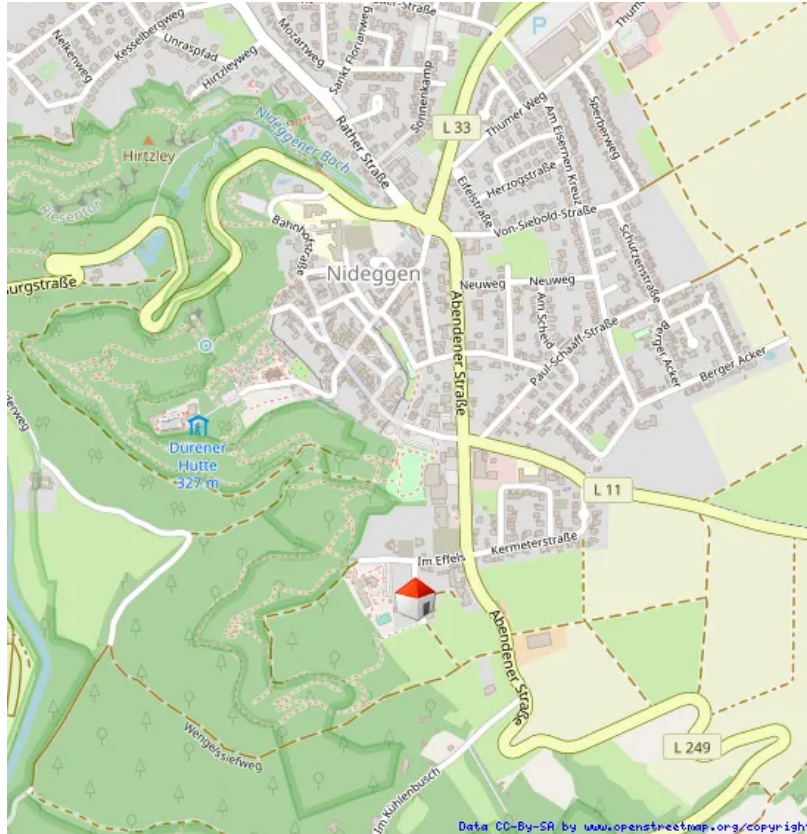




Hausansicht



Rückansicht



Lageplan



Aufzug in das 1. Obergeschoss



Offener Wohn Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Zugang zum Balkon



Balkon

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

