



VERKAUFT

Zweifamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-ID:	114
Adresse:	DE-52385 Nideggen Abenden Deutschland

Preise

Kaufpreis:	0,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57% inklusive MWSt. vom Käufer zu zahlen
Courtage inkl. Mwst:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 180 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	2
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	2
Anzahl Terrassen:	2
Grundstücksfläche:	ca. 820 m ²
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche, Wohnküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC, Wasch-/ Trockenraum
Eignung:	für Senioren geeignet, für WGs geeignet
barrierefrei:	ja



Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Breitband-Geschwindigkeit:	50.000
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Holz
Rollladen:	ja
Dachform:	Satteldach
Baumbestand:	nein

Zustandsangaben

Baujahr:	1977
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	2016

Umfeld

nächste Stadt:	Düren
Gebiet:	Wohngebiet
Lage:	Hanglage, unverbaubar
Aussicht:	Fernblick
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):	ca. 300 m
Distanz zum See:	ca. 10 m
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 0 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 200 m

Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Freizeit, Wohnen
verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	ja
als Ferienimmobilie geeignet:	ja

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	22.10.2014
gültig bis:	22.10.2014
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 110 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja



Beschreibung der Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet (ohne Durchgangsverkehr) oberhalb des Kernortes in Hanglage.

Abenden wird nicht nur von der Rur durchflossen, sondern auch vom Mühlbach. Er läuft offen - unmittelbar neben der Dorfstraße von seiner Quelle oberhalb des Dorfes - bis in die Rur. Abenden, am Rand des Nationalparks Eifel gelegen, ist ein beliebtes Ausflugsziel in dieser Region. Erwähnenswert ist die romanische Kirche, die des Nachts beleuchtet ist.

Weiterhin gibt es eine Grillhütte zur Vermietung, ein schönes Freibad, ein Restaurant, Cafe, Pensionen und Ferienwohnungen.

Das Freizeitangebot rund um Nideggen und Abenden ist vielfältig. Zahlreiche Wanderwege, Klettersteige, ausgeschilderte Rad- und Mountainbike Strecken, Kanufahrten, Freibäder, der Wildpark in Schmidt und der schöne Rursee bieten Familien und Naturfreunden alles was das Herz begehrt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im 3km entfernten Nideggen. Sowie Ärzte und Apotheken.

Verkehr

Durch den Ort selber führt keine Hauptstraße. Die L 249 führt über eine Brücke am Ort vorbei, jedoch gibt es an beiden Seiten des Ortes eine Einfahrt nach Abenden hinein.

Haltestation der Rurtalbahn die stündl. nach von Heimabch nach Düren fährt.

Außerdem ist Abenden mit der Bahnstrecke Düren-Heimbach zu erreichen. Jede Stunde fahren die Züge in Richtung Düren und Heimbach (Eifel).

Beschreibung der Ausstattung

Sie suchen ein großes Haus mit einem herrlichen Weitblick und einer schöner Sonnenterrasse ?

Oder eine Ferienimmobilie zur Vermietung oder zum Eigenbedarf ? Hier gibt es 2 Wohneinheiten, die sich hierzu bestens eignen.



Die Immobilie ist barrierefrei und verfügt über einen Außenlift (für Rollstuhlfahrer)

Raumaufteilung EG :

- barrierefreier Zugang zum Haus
- Eingangsdiele im mediterranen Stil mit Zugang zu allen Räumen
- großes, helles Wohn/Esszimmer mit Parkettboden (z.Z. liegt ein Teppich darüber)
- die Küche hat direkten Zugang zum Essbereich und Wohnraum
- umlaufender Balkon in Südausrichtung
- modernes Gäste WC
- schickes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- 2 Schlafräume
- Außenlift zur Terrasse (Neupreis 16.000€)

Raumaufteilung Untergeschoss

- Wasch- und Trockenraum
- Abstellraum (ehemals stand hier die Sauna, Anschlüsse sind noch vorhanden)
- großes Schlafzimmer
- helles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- schöner großer Wohnbereich mit Küche
- Zugang zur Südterrasse und in den Garten
- separater Seiteneingang
- Heizungsraum : Ölheizung mit 6.000 L Tank

Im gesamten Haus gibt es Isolierfenster mit Holzrahmen und Rolläden. Sowie eine Holzeingangstüre.

Das Dachgeschoss hat eine Betondecke und kann zu Wohnzwecken zu einen großem Hobbyraum ausgebaut werden .

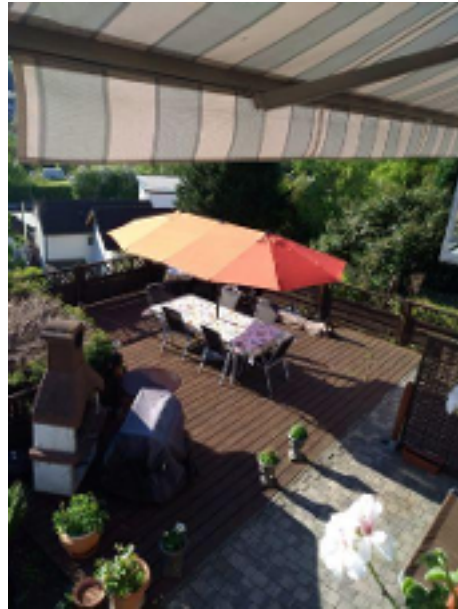


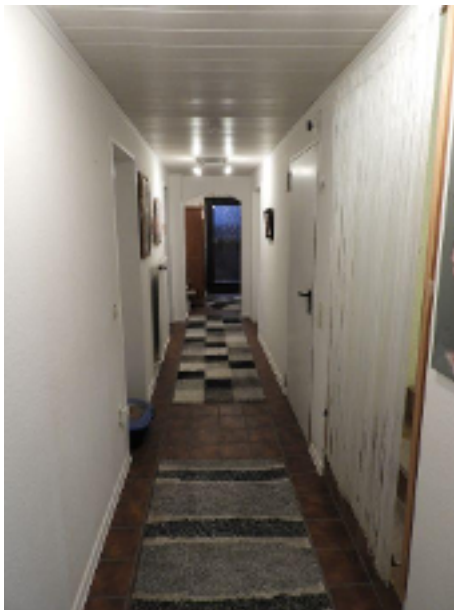
Für den PKW gibt es eine übergroße Garage mit elektr.Torantrieb und eine kleine Werkstatt.

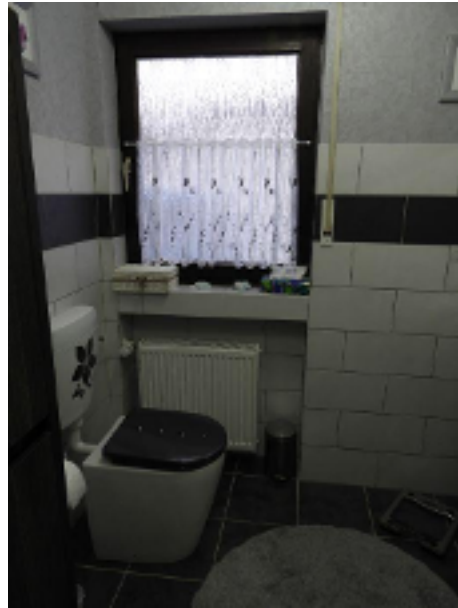
Wenn diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, dann rufen Sie gerne an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



Galerie











Heidgen-Immobilien
Elke Heidgen
In der Au 8, DE-52385 Nideggen Abenden, Deutschland

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Heidgen-Immobilien
Adresse:	In der Au 8 DE-52385 Nideggen Abenden Deutschland / NRW
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Düren
Webseite:	www.heidgen-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Elke Heidgen
Telefon:	02427 / 568 99 11
Mobiltelefon:	0174/9617327
E-Mail:	info@heidgen-immobilien.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Hinsichtlich des angebotenen Objektes der Firma Heidgen-Immobilien-nachstehend Makler genannt-auf die Auskünfte des Verkäufers,Bauherren,Bauträgers und den Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelnden Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann der Makler für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Eigentümer/Interessenten nicht haften. Die Aufnahme von Verhandlungen bzw. der Geschäftsverbindungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung nachstehender Geschäftsbedingungen. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes.

§2 Die Angebote des Maklers sind für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter, auch beratender Personen, über unsere Angebote ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Maklers gestattet.

Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebotes des Maklers ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den entstandenen Schaden der Gesellschaft (und zwar ohne einer NACHWEISFÜHRUNG für die tatsächlich entstandenen Kosten-siehe §6)

D