



GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Neubau mit Erbpacht: Haus 3 - Ein- oder Zweifamilienhaus, individuell planbar



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 52388 Nörvenich

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 189 m²

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 2

: Anzahl 2

Wesentlicher Energieträger: Luft-Wärmepumpe

Anzahl der Einheiten: 2

Kaufpreis
€ 502.640,-

Gaspar Immobilienberatung

Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640

mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

> Zweifamilienhaus
> Nörvenich
> 6 Zimmer

> 189 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-268



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52388 Nörvenich, Feldblumenring
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	189 m ²
Kaufpreis	502.640,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl 2	
Wesentlicher Energieträger	Luft-Wärmepumpe
Anzahl der Einheiten	2
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	Erstbezug
Provision für Käufer	Provisionsfrei für den Käufer; keine zusätzliche Käuferprovision.
Provisionshinweis	Für den Käufer fällt keine zusätzliche Provision an.

Objektbeschreibung:

Das komplette Haus kann individuell geplant werden: Design, Grundriss, Raumaufteilung und Größe lassen sich an Ihre Wünsche anpassen. Haus 3 kann als Einfamilienhaus, zum Beispiel mit Einliegerwohnung oder Arbeitsbereich, oder als Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten gestaltet werden. Haus 3 bietet eine großzügige Hauptwohnung mit rund 109 m² und eine vollwertige zweite Wohneinheit mit rund 80 m² Wohnfläche. Flächen und Raumaufteilung können im Zuge Ihrer individuellen Planung angepasst werden. Geplant sind eine moderne Wärmepumpe sowie Malerarbeiten als Eigenleistung.

Erbbaurecht statt Grundstückskauf

Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt; der Erbbauzins beträgt lediglich 280 EUR monatlich. Damit entfallen die erheblichen Kosten für den Kauf eines Baugrundstücks - Ihr Budget fließt vollständig in Ihr neues Zuhause. Gerade bei den heutigen Bau- und Finanzierungskosten ist dieses Modell besonders attraktiv.

Zwei Wohneinheiten - viele Möglichkeiten

Die zweite Wohneinheit eröffnet Ihnen interessante Perspektiven:

Vermieten Sie sie, können die Mieteinnahmen einen spürbaren Beitrag zur Finanzierung Ihres Hauskredits leisten. Alternativ nutzen Sie das Haus als Generationenhaus und holen Eltern, erwachsene Kinder oder weitere Familienangehörige mit unter ein Dach - gemeinsam und doch jeder mit eigenem Rückzugsbereich.

Fördermöglichkeiten

Je nach energetischer Ausführung und persönlicher Situation kommen KfW-Förderkredite in Betracht, z. B. Klimafreundlicher Neubau (297/298) - der Kreditbetrag richtet sich nach der Zahl der Wohneinheiten, sodass ein Zweifamilienhaus besonders interessant sein kann - sowie Wohneigentum für Familien (300) für Familien mit Kindern (einkommensabhängig). Ob und in welcher Höhe eine Förderung möglich ist, hängt von den aktuellen KfW-Bedingungen und der konkreten Planung ab; wir beraten Sie gern bzw. vermitteln Ihnen eine Finanzierungsberatung.

Ausstattung:

Zwei Wohneinheiten mit rund 109 m² und 80 m². Die Hauptwohnung bietet Ankleide, zwei Kinderzimmer, Bad und Gästebad; die Einliegerwohnung ein eigenes Bad, separates WC und Terrasse. Zwei Garagen und Wärmepumpe sind vorgesehen. Malerarbeiten als Eigenleistung; der Grundriss ist individuell anpassbar.

Lagebeschreibung:

Eschweiler über Feld ist ein Ortsteil der Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren. Grundschule, Kindertagesstätte, Hausarzt, Hofladen, Vereine und Busanbindung gibt es im Ort. Der nächste Anschluss an die A4 ist rund 7 km entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen im nahegelegenen Nörvenich; Düren ist gut erreichbar. Das Umfeld verbindet ländliches Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Sonstiges:

Für Käufer provisionsfrei. Die Gebäudevisualisierungen wurden teilweise mit KI bearbeitet und dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich sind die jeweiligen Planungs- und Vertragsunterlagen.

Objektbilder:

- > Zweifamilienhaus
- > Nörvenich
- > 6 Zimmer

- > 189 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-268



Garten



Balkon



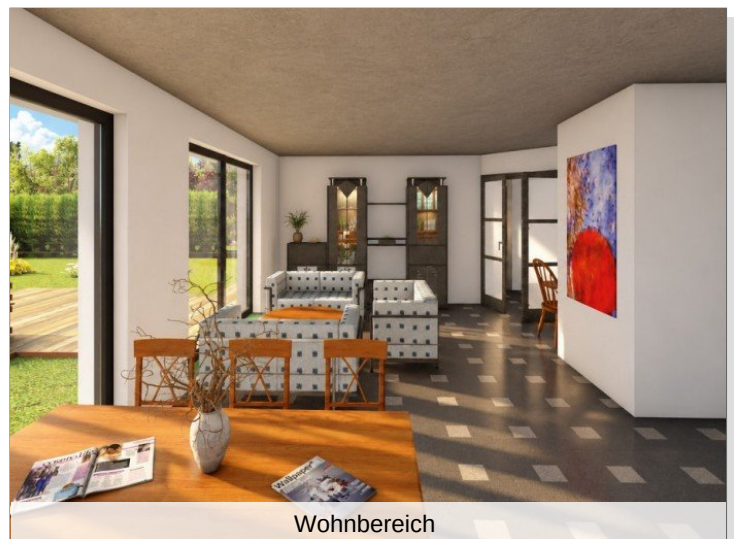
Balkon



Wohnbereich



Außenansicht



Wohnbereich

- > Zweifamilienhaus
- > Nörvenich
- > 6 Zimmer

- > 189 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-268



Wohnbereich



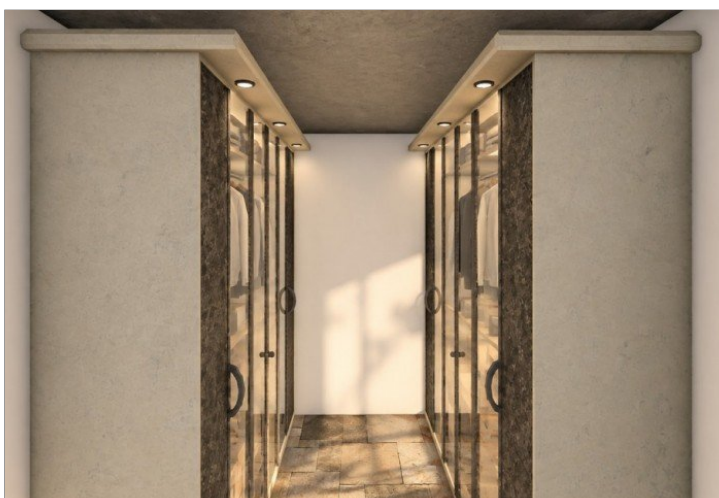
Bad



Schlafzimmer



Wohnbereich



Schlafzimmer



Wohnbereich

- > Zweifamilienhaus
- > Nörvenich
- > 6 Zimmer

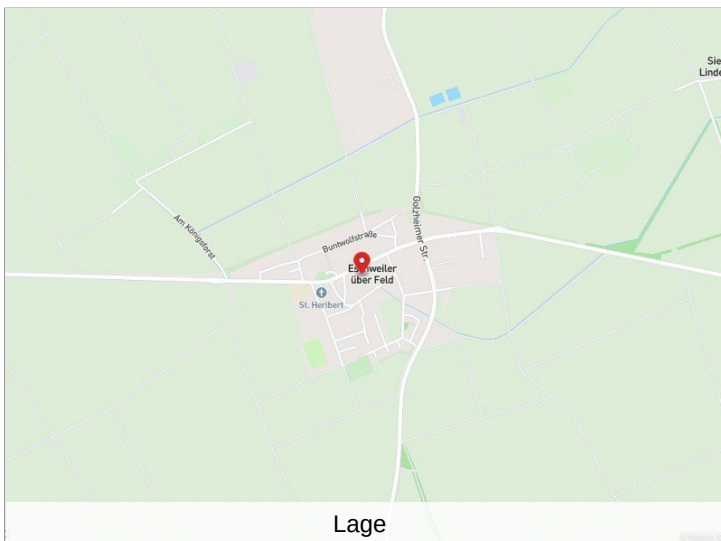
- > 189 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-268



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Lage

- > Zweifamilienhaus
- > Nörvenich
- > 6 Zimmer

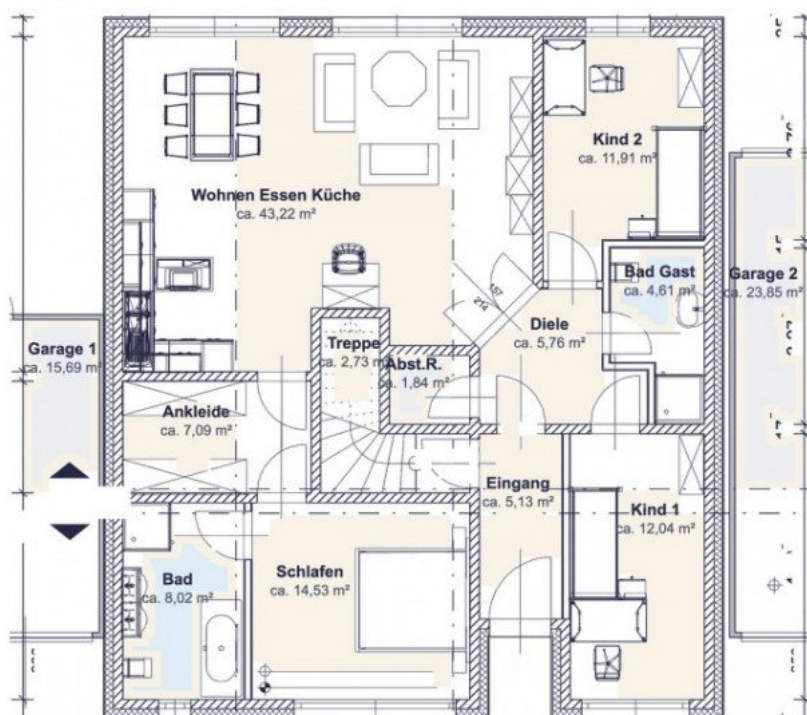
- > 189 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-268



Haus 3 · Erdgeschoss

Ein- oder Zweifamilienhaus · ca. 189 m² Wohnfläche

GASPAR IMMOBILIENBERATUNG



Raumübersicht

Garage 1	ca. 15,69 m ²
Garage 2	ca. 23,85 m ²
Wohnen Essen Küche	ca. 43,22 m ²
Kind 2	ca. 11,91 m ²
Kind 1	ca. 12,04 m ²
Schlafen	ca. 14,53 m ²
Bad	ca. 8,02 m ²
Eingang	ca. 5,13 m ²
Diele	ca. 5,76 m ²
Abst.R.	ca. 1,84 m ²
Treppe	ca. 2,73 m ²
Ankleide	ca. 7,09 m ²
Bad Gast	ca. 4,61 m ²

Planungsbeispiel – Grundriss, Größe und Raumaufteilung individuell anpassbar.
Flächen ca.-Angaben nach II. BV.

Neubauprojekt mit Erbpacht · Eschweiler über Feld, 52388 Nörvenich | Darstellung nicht maßstabgetreu | Planung beispielhaft

Grundriss

Kristin Gaspar · 02421-9593640

- > Zweifamilienhaus
- > Nörvenich
- > 6 Zimmer

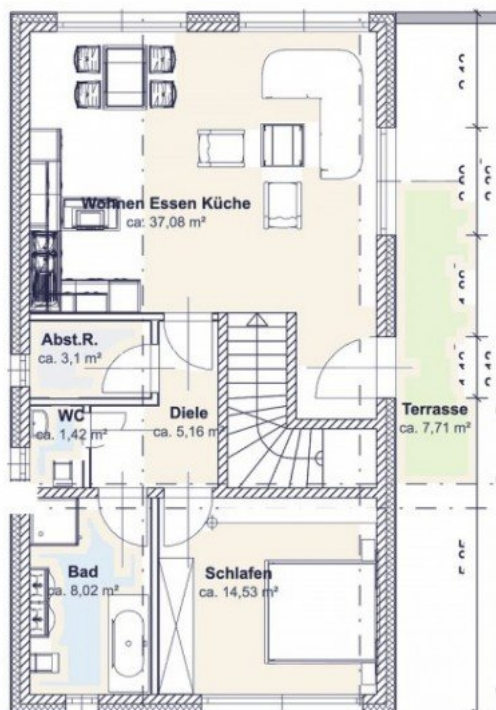
- > 189 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-268



Haus 3 · Obergeschoss

Ein- oder Zweifamilienhaus · ca. 189 m² Wohnfläche

GASPAR IMMOBILIENBERATUNG



Raumübersicht

Terrasse	ca. 7,71 m ²
Wohnen Essen Küche	ca. 37,08 m ²
Bad	ca. 8,02 m ²
Schlafen	ca. 14,53 m ²
Diele	ca. 5,16 m ²
WC	ca. 1,42 m ²
Abst.R.	ca. 3,1 m ²

Planungsbeispiel – Grundriss, Größe und
Raumaufteilung individuell anpassbar.
Flächen ca.-Angaben nach II. BV.

Neubauprojekt mit Erbpacht · Eschweiler über Feld, 52388 Nörvenich | Darstellung nicht maßstabgetreu | Planung beispielhaft

Grundriss

Kristin Gaspar · 02421-9593640

- > Zweifamilienhaus
- > 189 m² Wohnfläche
- > Nörvenich
- > Objektnummer: 26-268
- > 6 Zimmer

Firmendaten:

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070

Ihre Notizen: