GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

Ruhige 1-Zimmer-Wohnung mit riesigem Balkon und TG-Stellplatz - 5 Gehminuten zur Altstadt Nideggen



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 52385 Nideggen
Baujahr: 1973
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 50 m²
Nebenkosten (ca.): 210,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete € 425,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	52385 Nideggen, Abendener Straße 34
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	50 m²
Kaltmiete	425,- €
Nebenkosten (ca.)	210,- €
Kaution	1275EUR
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	128,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-11-29
Energieausweis gültig bis	28.11.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	25 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Ausstattung	STANDARD
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.12.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918



Objektbeschreibung:

Wir vermieten in Nideggen eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses (Kaiserbau, Baujahr 1973). Das Highlight ist der riesengroße Balkon mit ca. 25 m² und Markise - Ihr zweites Wohnzimmer mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung wird zurzeit komplett renoviert und in Teilen saniert. Nach Fertigstellung erwartet Sie ein heller Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang zum Balkon, eine separate Küche, ein Duschbad und ein Flur mit Platz für die Garderobe. Neue Vinylböden und frisch gestaltete Wände sorgen für ein modernes, freundliches Wohngefühl.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört dazu. Der Aufzug fährt bis in die Tiefgarage - Einkäufe und Gepäck kommen so bequem und trocken bis zur Wohnung.

Die Wohnung eignet sich optimal für eine alleinstehende Person oder ein Paar, die eine ruhige Wohnlage schätzen. Bezugsfertig voraussichtlich ab 01.12.2026.

Hinweis zu den Bildern: Ein Teil der Fotos sind mit KI erstellte Visualisierungen. Sie zeigen, wie die Wohnung nach der Renovierung aussehen soll, und sind in der Bildbeschreibung mit "Visualisierung" gekennzeichnet. Zum Vergleich zeigen wir Ihnen auch Fotos vom Zustand vor der Renovierung.

Ausstattung:

o Komplettrenovierung 2026, teilweise saniert
o Neue Vinylböden
o Heller Wohn-/Schlafbereich mit Balkonzugang
o Separate Küche (ohne Einbauküche)
o Duschbad
o Balkon ca. 25 m² mit Markise
o Personenaufzug - fährt bis in die Tiefgarage
o Tiefgaragenstellplatz (50 EUR monatlich zusätzlich zur Kaltmiete)
o Elektroheizung
o Nichtraucherwohnung
o Haustiere erlaubt

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt ruhig und doch zentral: Nur rund 5 Gehminuten trennen Sie von der historischen Altstadt Nideggens mit Burg, Marktplatz, Cafés und Restaurants.

Für den täglichen Bedarf ist alles im Ort vorhanden:
o Einkaufen: REWE-Markt (Am Eisernen Kreuz, ca. 1 km) und Bäckereien im Ort
o Apotheken: Apotheke am Markt (Graf-Gerhard-Straße) und Burg-Apotheke (Zülpicher Straße)
o Ärzte: Hausarztpraxis und Zahnarztpraxis in Nideggen
o Banken: Bankfilialen im Ort
o Bus: Haltestelle "Abendener Straße" ca. 250 m entfernt (rund 3 Gehminuten)
o Bahn: Rurtalbahn ab Bahnhof Nideggen-Brück Richtung Düren; Bahnhof Düren ca. 15 km

Rurtal, Rursee und der Nationalpark Eifel liegen direkt vor der Tür und laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Sonstiges:

Mietkonditionen:
o Kaltmiete: 425 EUR
o Nebenkostenvorauszahlung: 210 EUR (Heizkosten nicht enthalten - Elektroheizung)
o Tiefgaragenstellplatz: 50 EUR (zusätzlich zur Kaltmiete)
o Gesamtmiete: 685 EUR monatlich (Kaltmiete 425 EUR + Nebenkosten 210 EUR + Stellplatz 50 EUR)
o Kaution: 1.275 EUR
o Verfügbar ab: 01.12.2026

Vermietung nur an Berufstätige und Rentner.

Wir suchen ruhige Mieter - eine Einzelperson oder ein Paar (max. 2 Personen). Bitte nennen Sie uns in Ihrer Anfrage Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen, die Anzahl der einziehenden Personen und Ihre berufliche Situation. Besichtigungen vereinbaren wir gern per E-Mail.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 128,6 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser, wesentlicher Energieträger Strom, Baujahr 1973, Energieeffizienzklasse D, gültig bis 28.11.2028.

Hinweis: Ein Teil der Bilder sind KI-Visualisierungen des geplanten Zustands nach der Renovierung.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918





Wohn-/Schlafbereich (Visualisierung nach Renovierung)



Küche (Visualisierung nach Renovierung)



Balkon ca. 25 m² mit Markise



Flur (Visualisierung nach Renovierung)



Balkon mit Blick zur Wohnung



Lagekarte - ca. 5 Gehminuten zur historischen Altstadt

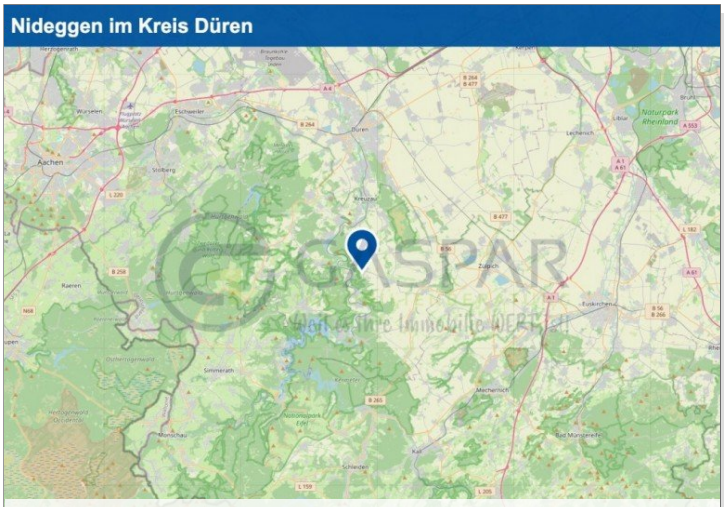
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918





Lagekarte - Nideggen im Kreis Düren


Wohnbereich - Zustand vor Renovierung



Duschbad - Zustand vor Renovierung


Küche - Zustand vor Renovierung


Wohnbereich - Zustand vor Renovierung


Flur - Zustand vor Renovierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

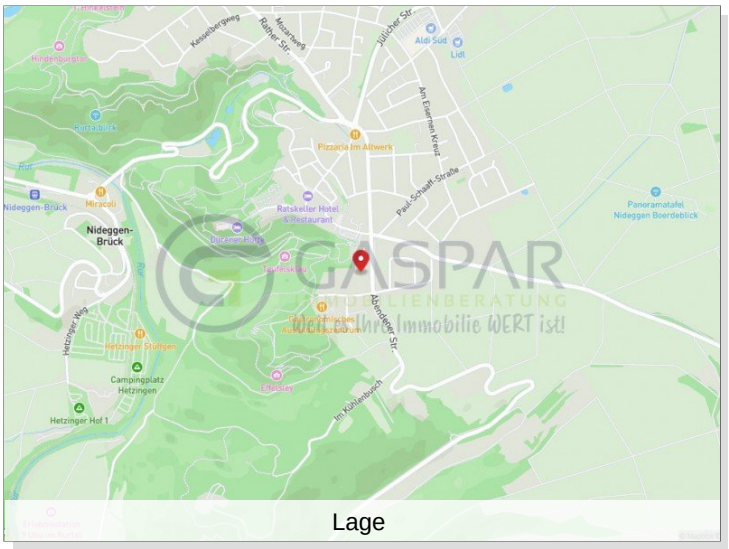
Eckdaten



> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918



Hinweis: Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner



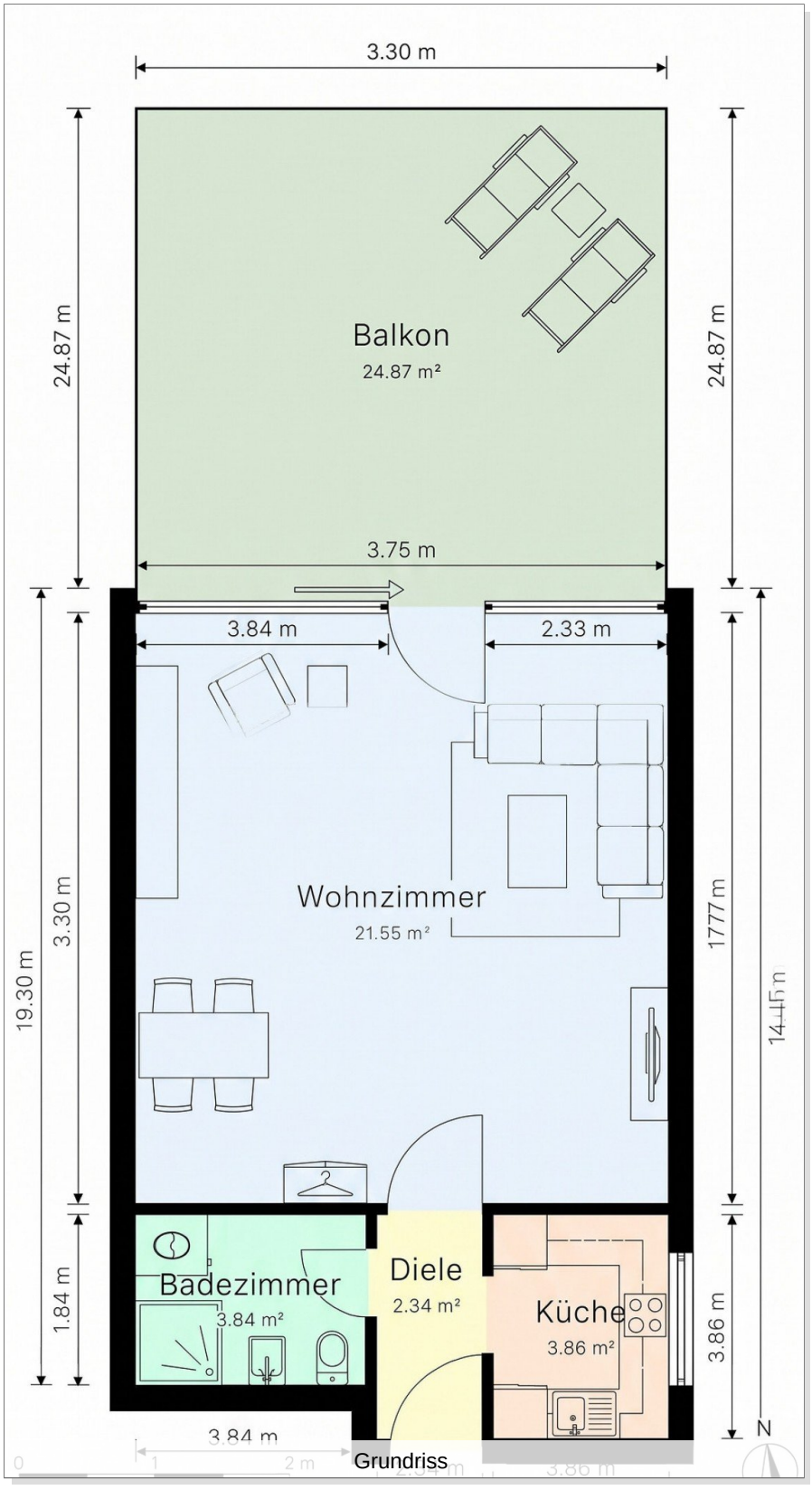
Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nideggen
> 1 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19918



Ansprechpartner:



Frau Kristin Gaspar

Telefon: +49 2421 9593640
E-Mail: anfragen@gaspar-immo.de

anfragen@gaspar-immo.de

Firmendaten:

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

Inhaberin:
Kristin Gaspar

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 462572493

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Düren.

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026