EXPOSÉ

Altbau mit vielen Anbauten und Nutzungsmöglichkeiten

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 52355 Düren / Derichsweiler
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 361 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 154.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088
Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52355 Düren / Derichsweiler
Baujahr	1900
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	361 m²
Kaufpreis	154.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	380,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Aktuell RESERVIERT!

Altbau mit vielen Anbauten und Nutzungsmöglichkeiten

Vorderhaus:
Ursprungsbaujahr - vor 1900, umfangreiche Sanierung in 1997

Wohnfläche: rd. 70 qm

Erdgeschoss:
Diele, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer

Obergeschoss:
Diele, zwei Schlafzimmer, Duschbad, Dachterrasse

Bitte beachten: Das Vorderhaus ist derzeit vermietet.

Hinterhaus / Anbauten:
Hinweis:
Über die vermutlich in den Jahren 1960 - 1980 errichteten, bis dato als Wohnraum genutzten Anbauten, gibt es von Seiten der Baubehörde keine dokumentierten Unterlagen. Ob eine nachträgliche Legalisierung in Teilbereichen oder vollumfänglich möglich sein könnte und welche Maßnahmen dafür erforderlich wären, kann nur mit der Baugenehmigungsbehörde abgesprochen werden. Insofern wird das gesamte Hinterhaus nicht als Wohnraum ausgewiesen.

Aufteilung:
großer Raum mit offenem Kamin und Wintergarten, gr. Wohnküche, Bad und Gäste-WC, ein weiterer Raum und ein weiterer Wintergarten, großer Vorraum mit Lichtkuppel, Waschküche

Ausstattung:

Das Vorderhaus ist unbekannten Baujahres. Eine umfangreiche Sanierung in 1997 umfasste im Wesentlichen die Erneuerung der Gaszentralheizung, der Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, der Fenster und Türen, eine Balkonsanierung sowie die Isolierung der Geschossdecken.

Das Objekt ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 380,-- EUR, ab dem 01.10.2026 monatlich 456,-- EUR.

Bei einer angedachten Eigennutzung beträgt die Kündigungsfrist 12 Monate. Die derzeitigen Mieter suchen altersbedingt eine alternative Wohnung, bei einer mieterseitigen Kündigung würde die Kündigungsfrist 3 Monate betragen.

Das Hinterhaus wurde durch den Eigentümer selbst bewohnt und ist jetzt leerstehend. Der vorhandene Altbestand wurde in den Jahren 1960 - 1980 fortwährend erweitert und renoviert. Die eigene Gaszentralheizung für das Hinterhaus ist aus 2006.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Derichsweiler. Im Ort vorhanden ist eine Grundschule und ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Tankstelle usw. sind im benachbarten Gürzenich vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich im Hauptort Düren (ca. 3 km Entfernung). Die Autobahn A 4 Richtung Köln ist ca. 8 km entfernt.

Düren ist mit etwa 93.000 Einwohnern eine große Mittelstadt am Nordrand der Eifel zwischen Aachen und Köln in Nordrhein-Westfalen.

Sonstiges:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihre Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage: www.grossgart-immobilien.de

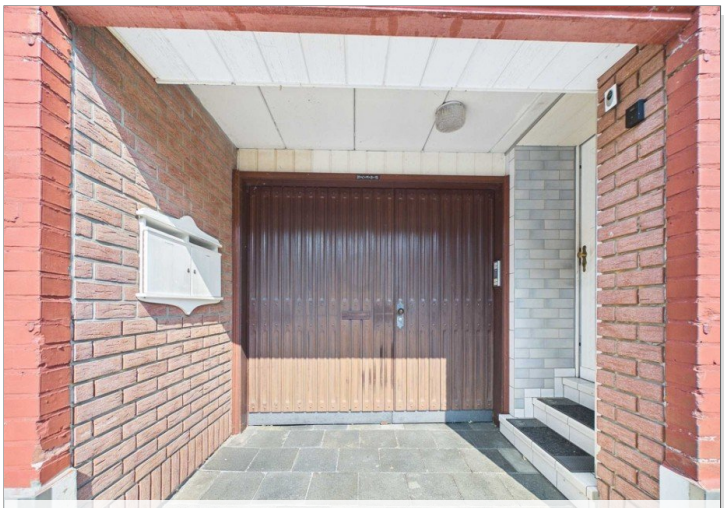
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Objektbilder:

Frontansicht



Garagenzufahrt 7 Zugang Hinterhaus

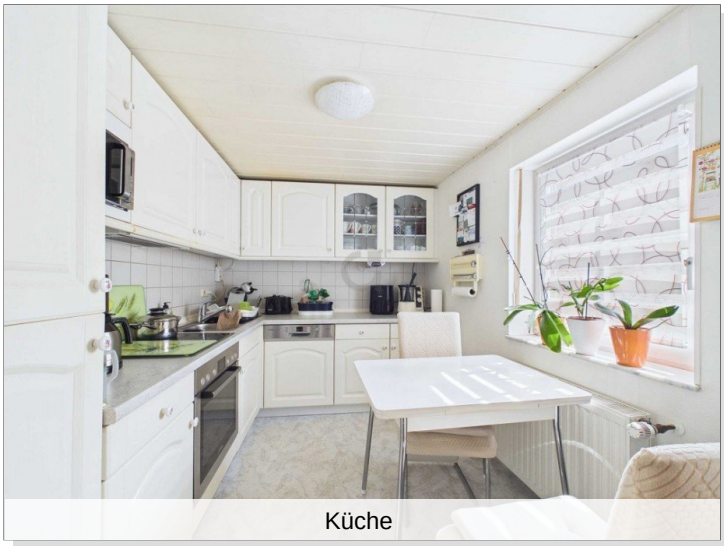
Eingangsdiele Vorderhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

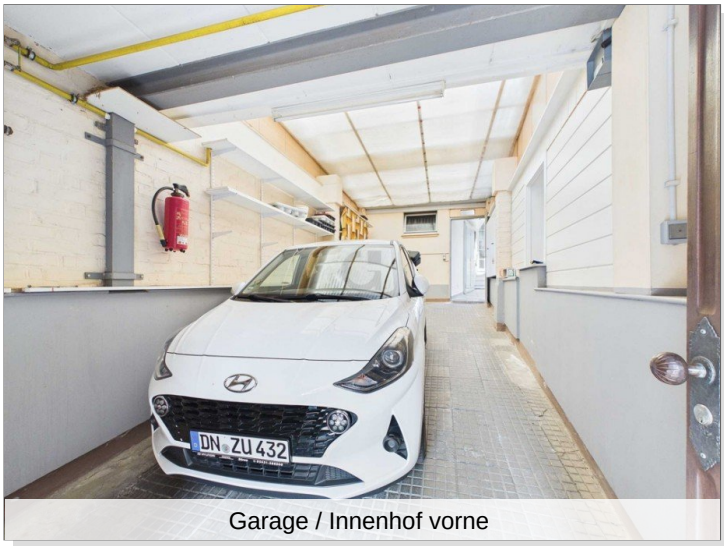
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

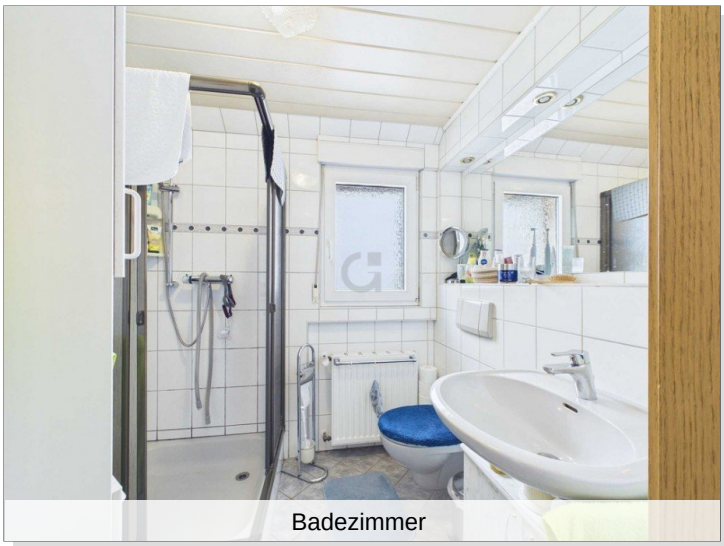
> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726



Küche



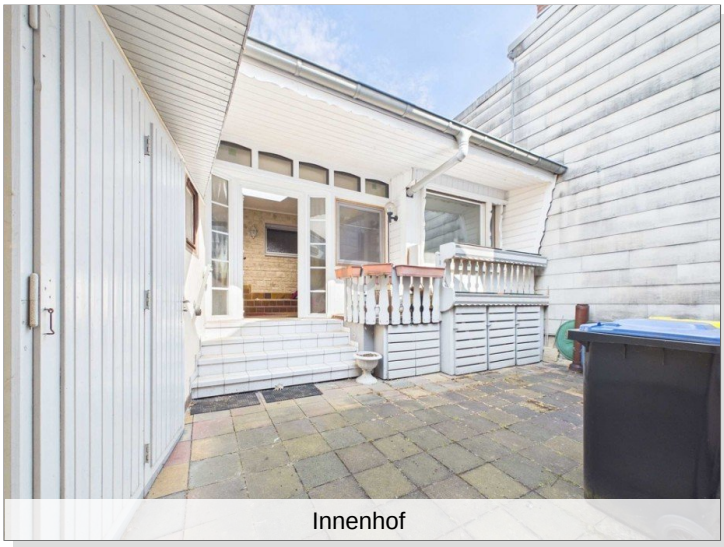
Garage / Innenhof vorne



Badezimmer

Zugang zum hinteren Haus

Dachterrasse



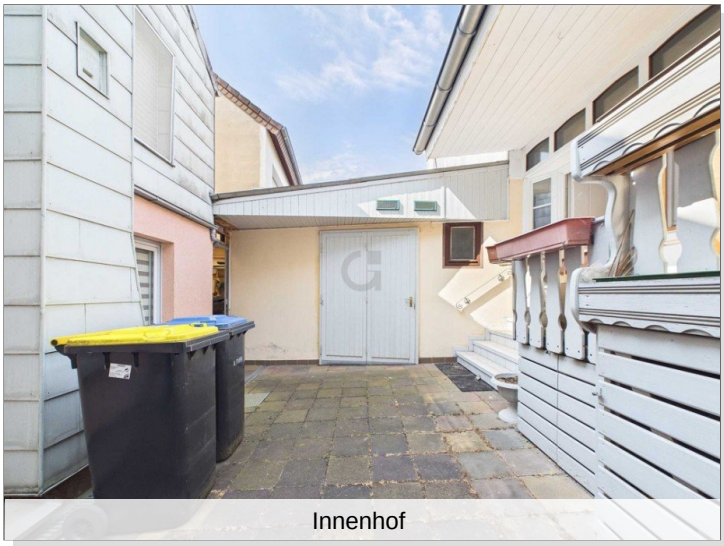
Innenhof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726



Innenhof

Waschküche

Zugang Hinterhaus

oberes Zimmer im Anbau

Innenhof

Zugang zum Wohnbereich

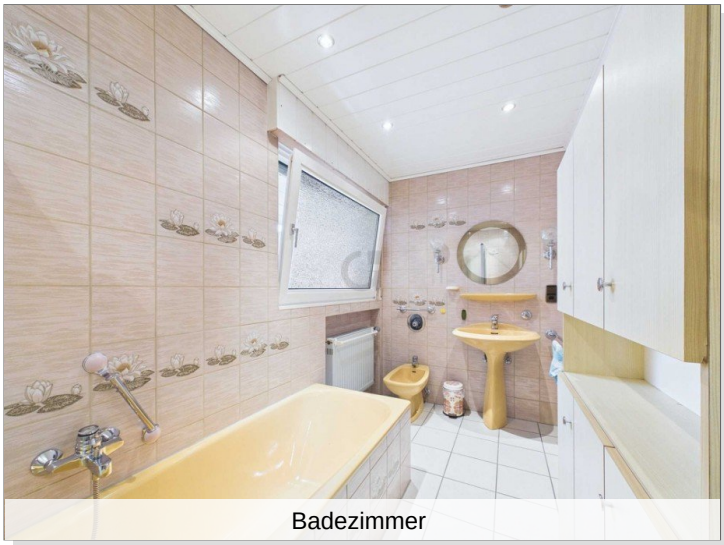
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

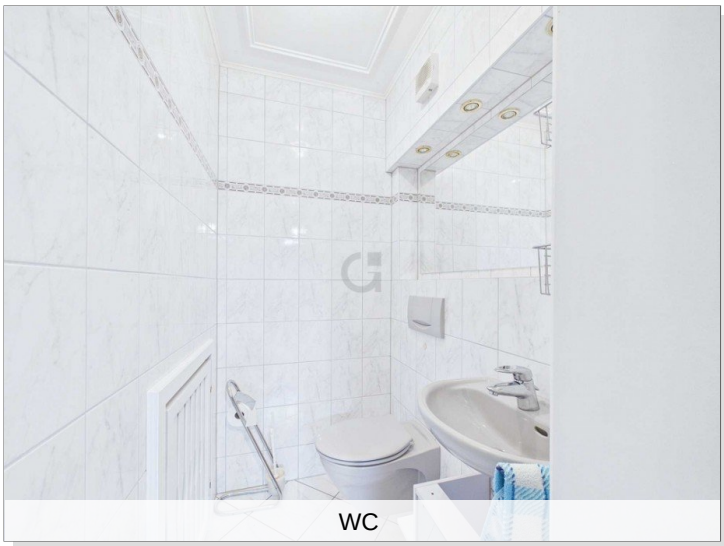
> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726

Wohnbereich

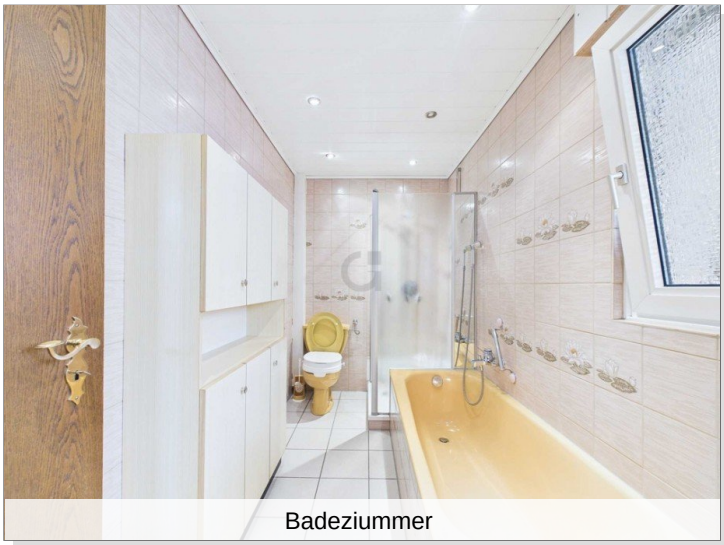


Badezimmer

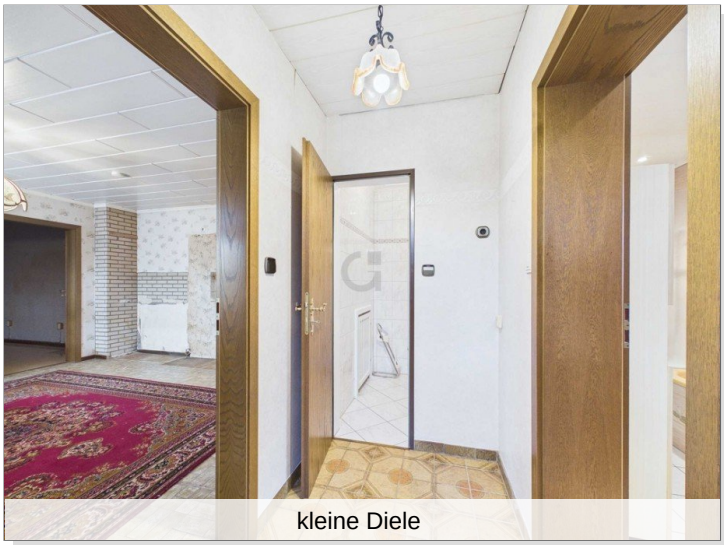
Wohnbereich mit Essplatz



WC



Badeziummer



kleine Diele

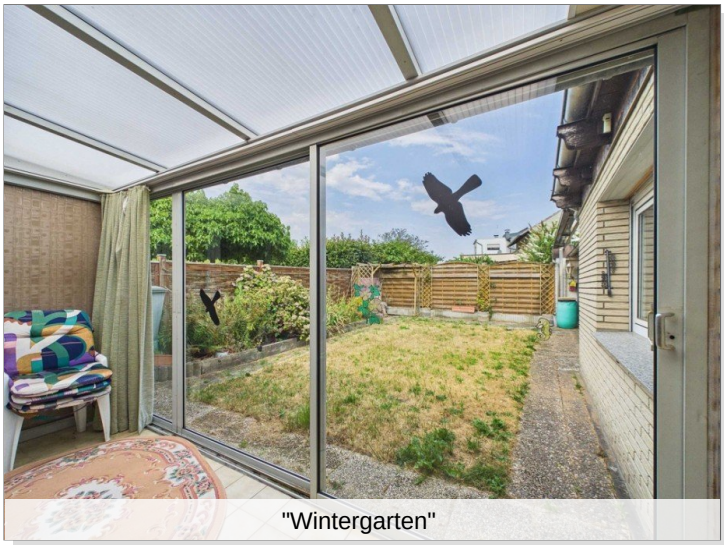
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

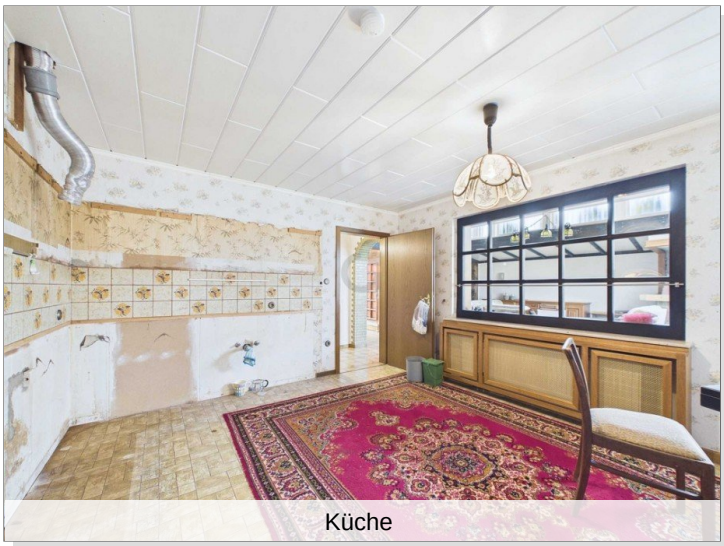
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726

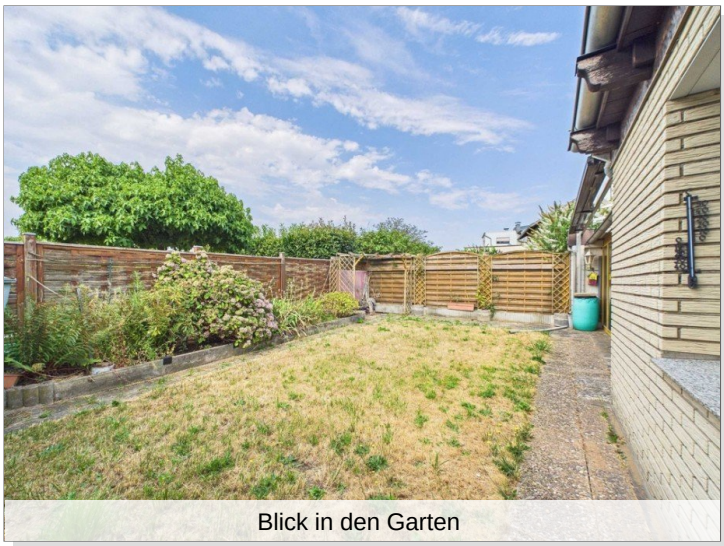
Küche



"Wintergarten"



Küche



Blick in den Garten

Schlafzimmer

Garten / Partyraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Düren / Derichsweiler
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63700726

Ansprechpartner:

Herr Dietmar Bonn

Telefon: 0049242115088
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de

Firmendaten:

Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31

52349 Düren

Tel.: +49 (0) 2421 / 1 50 88
Fax: +49 (0) 2421 / 1 50 87
E-Mail: info@grossgart-immobilien.de
Internet: www.grossgart-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Dietmar Bonn / Steffen Rumpf

Eingetragen im Amtsgericht Düren, HRA 3699
Umsatzsteuer Identifikationsnummer: DE 321851828

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Kreis Düren
Landrat Amt 30
Bismarkstr. 16
52351 Düren

Verbraucherinformation zur Online-Streitbeilegung gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013:
Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt per Mail zu Großgart Immobilien:
info@grossgart-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026