EXPOSÉ

Derichsweiler: Zeitlose Architektur und durchdachter Grundriss -sofort frei-

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 52355 Düren / Derichsweiler

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 134 m²

Grundstücksfläche (ca.): 385 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 327.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52355 Düren / Derichsweiler
Baujahr	1965
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	134 m²
Grundstücksfläche (ca.)	385 m²
Kaufpreis	327.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	246,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Bitte beachten: Das Angebot ist derzeit RESERVIERT.

Zeitlose Architektur und durchdachter Grundriss

Wohnfläche: 134 qm

Erdgeschoss:
zentraler Dielenbereich, Gäste-WC, Wohnküche mit Speisekammer, Esszimmer, Wohnbereich mit offenem Kamin, Ausgang zur Terrasse und Garten

Obergeschoss:
Elternschlafzimmer mit Balkon zum Garten, zwei Kinderzimmer, zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer, Tageslichtbad, Abstellraum und drei praktische Einbauschränke

Keller:
Vollkeller mit gr. beheizten Hobbyraum, Waschküche, Heiz- und Vorratsraum, Außentreppe zum Garten

PKW-Garage

Ausstattung:

Diese ansprechende Liegenschaft wurde 1965 in konventioneller Massivbauweise mit Vollkeller errichtet. Durch das Eckgrundstück entsteht eine besonders offene Wirkung.

Die Architektur ist auch heute noch besonders und modern. Durch die Lichtbänder haben die Räume im Inneren eine besondere Wirkung. Der Grundriss ist sehr funktional, hell und durchdacht gestaltet. Im Obergeschoss stehen insgesamt 4 Räume zur Verfügung. Das Tageslichtbad hat zwei Fenster und bietet viel Raum für neue Ideen. Im Keller wurde ein beheizter Hobbyraum ausgebaut, dieser ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 1991. Moderne Kunststofffenster wurden in 2019 bis auf ein Element im Esszimmer neu eingebaut. Das Dach wurde in 2009 mit 14 cm Aufdachdämmung isoliert und mit Tondachziegel neu eingedeckt.

Bei einem Starkregenereignis vor einiger Zeit ist über die Kelleraußentreppe Wasser in den Keller gelangt. Die Pumpe im Schacht der angrenzenden Waschküche war defekt und konnte das Wasser nicht aufhalten, der damalige Wasserstand ist an einigen Stellen noch sichtbar.

Die technische Ausstattung im Bereich Wasser,- Abwasser- und Elektroleitungen entspricht dem Baujahr. Notwendige Renovierungen können hier nach eigenem Geschmack erfolgen und verwandeln das Haus in ein persönliches Zuhause mit langfristigem Werterhalt.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Nordrand der Eifel zwischen Aachen und Köln in Nordrhein-Westfalen.

Sonstiges:

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:

rückwertige Ansicht

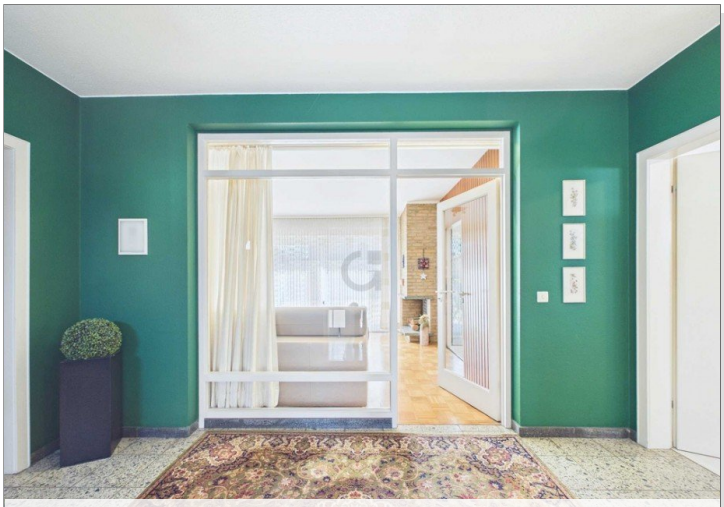
seitliche Ansicht

Zugang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

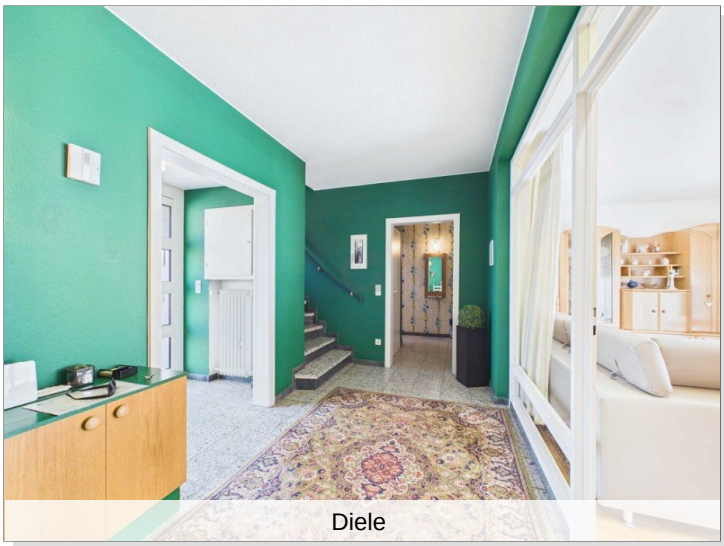
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726



Diele

Wohnzimmer



Diele

Zugang Terrasse

Wohnzimmer

Blick aus Garten

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

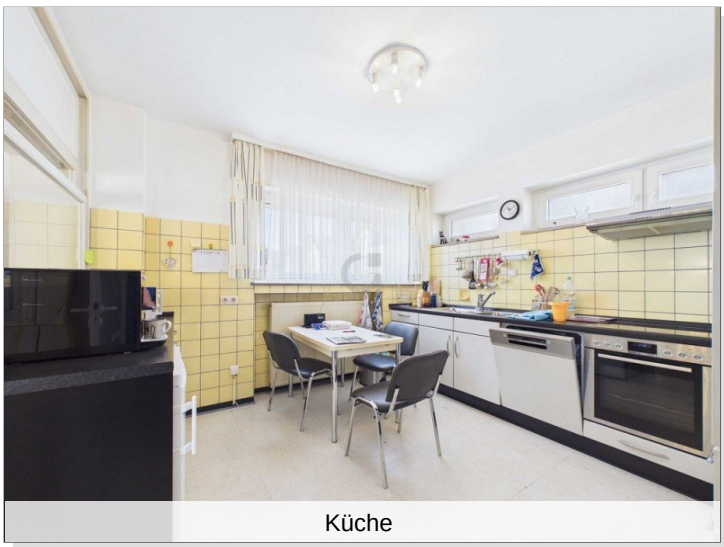
Blick aus Garten

Esszimmer

Blick in Garten

Durchgang in Küche

Blick zum Essbereich



Küche

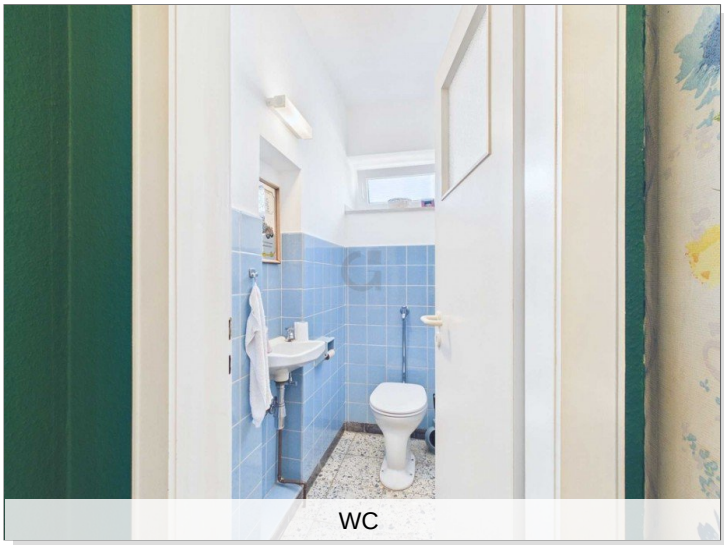
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

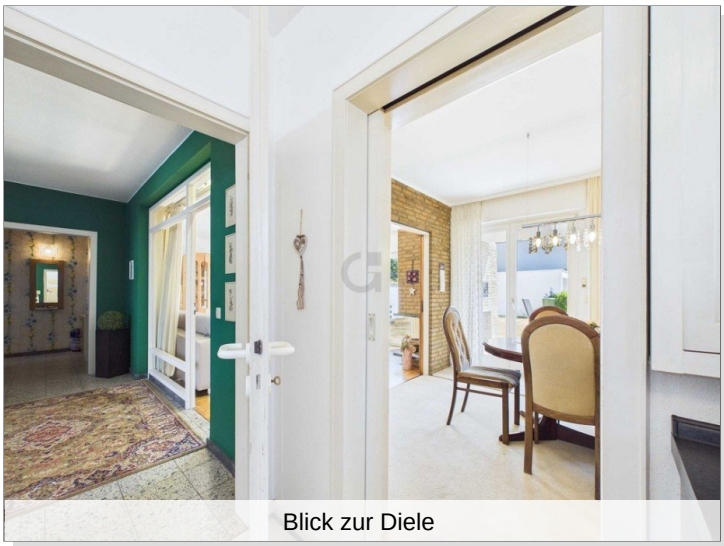
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Küche mit Speisekammer



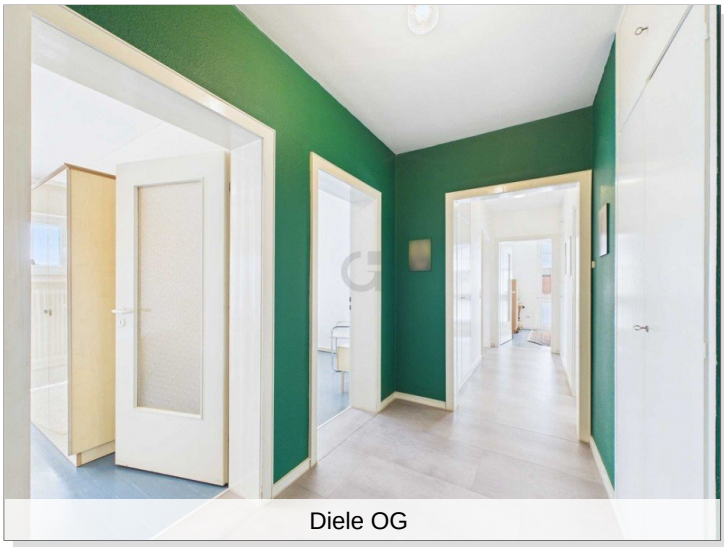
WC



Blick zur Diele

Treppenaufgang OG

Aufgang OG



Diele OG

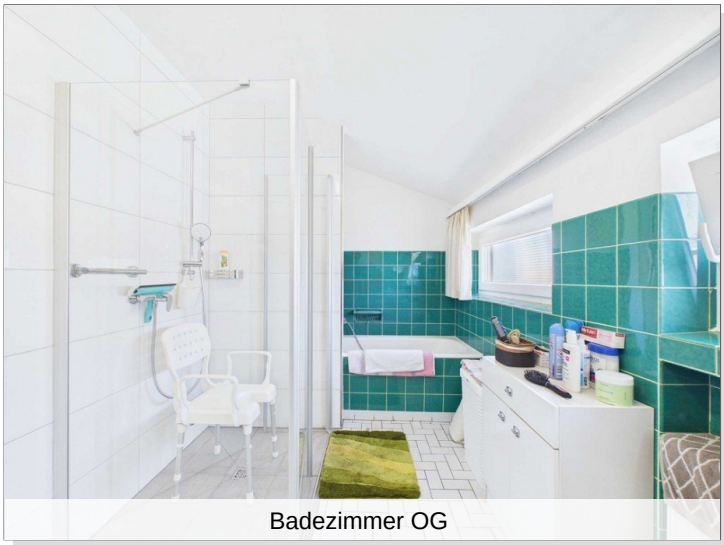
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

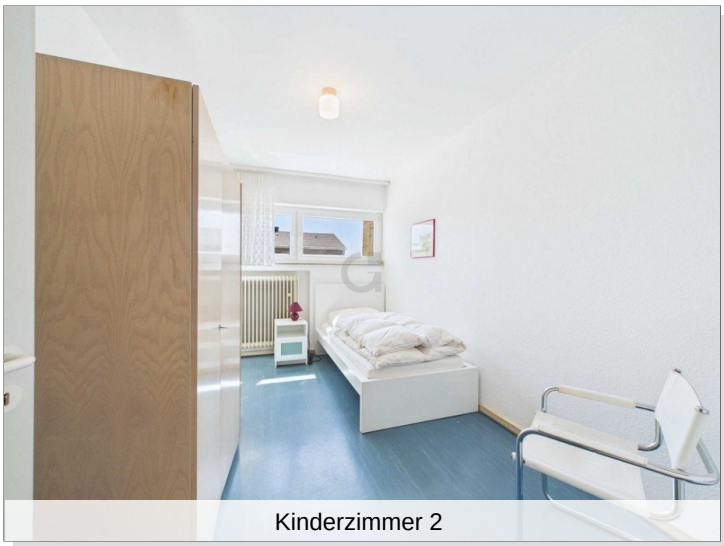
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Kinderzimmer 1

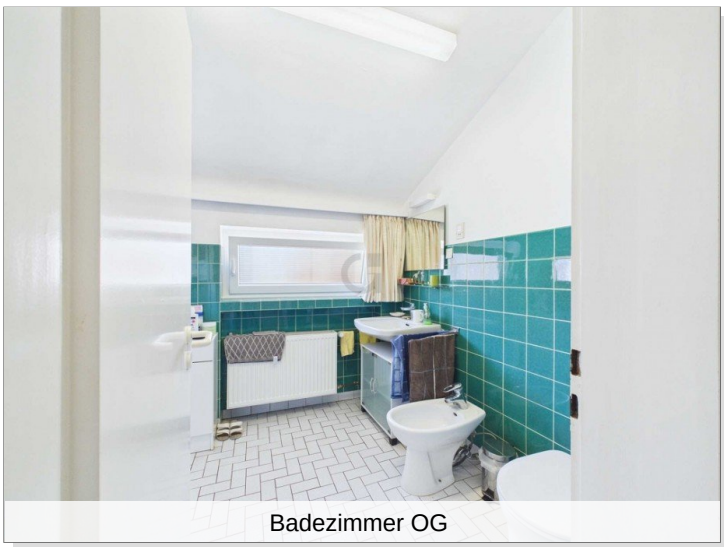


Badezimmer OG

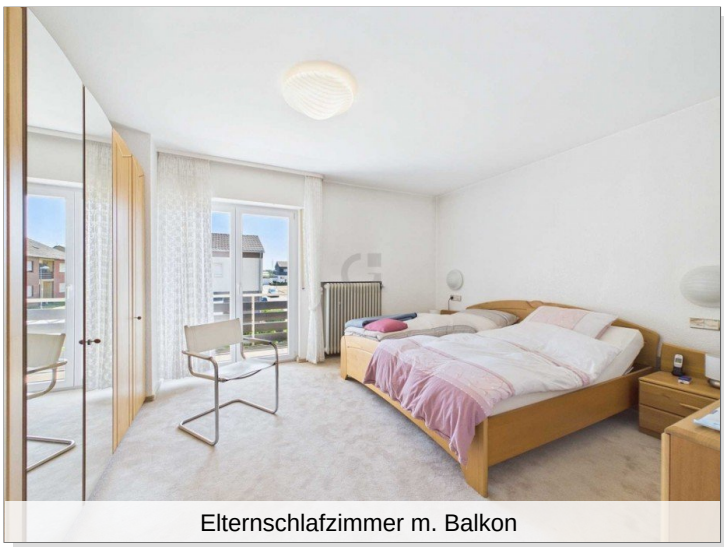


Kinderzimmer 2

Büro



Badezimmer OG



Elternschlafzimmer m. Balkon

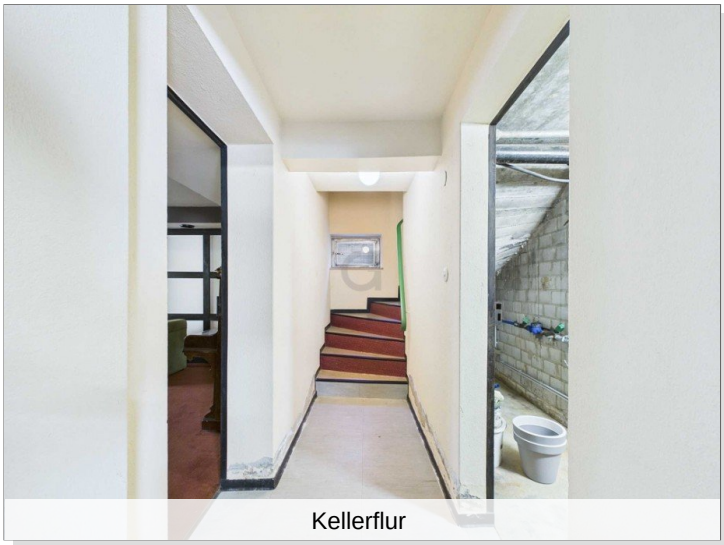
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Abgang Keller



Kellerflur

Hobbyraum

Waschküche mit Aufgang in Garten

Hausanschlussraum

Heizungsraum

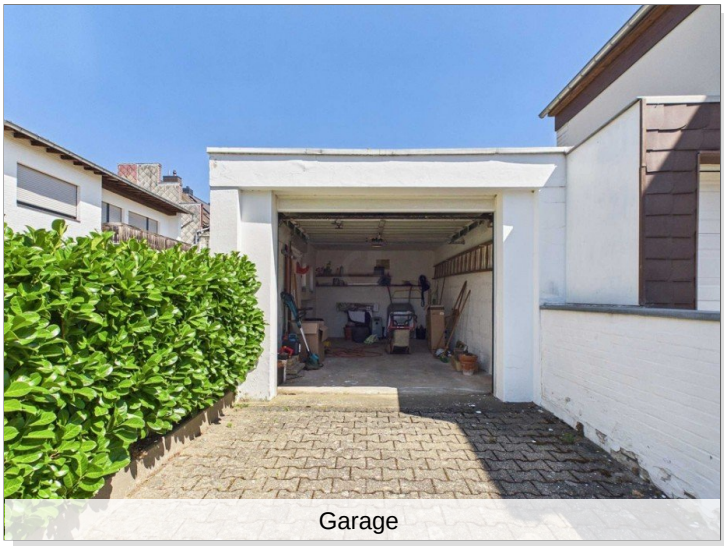
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Stromunterverteilung



Garage

Zentralheizung

Lageplan_Derichsweiler

Zufahrt Garage

© 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

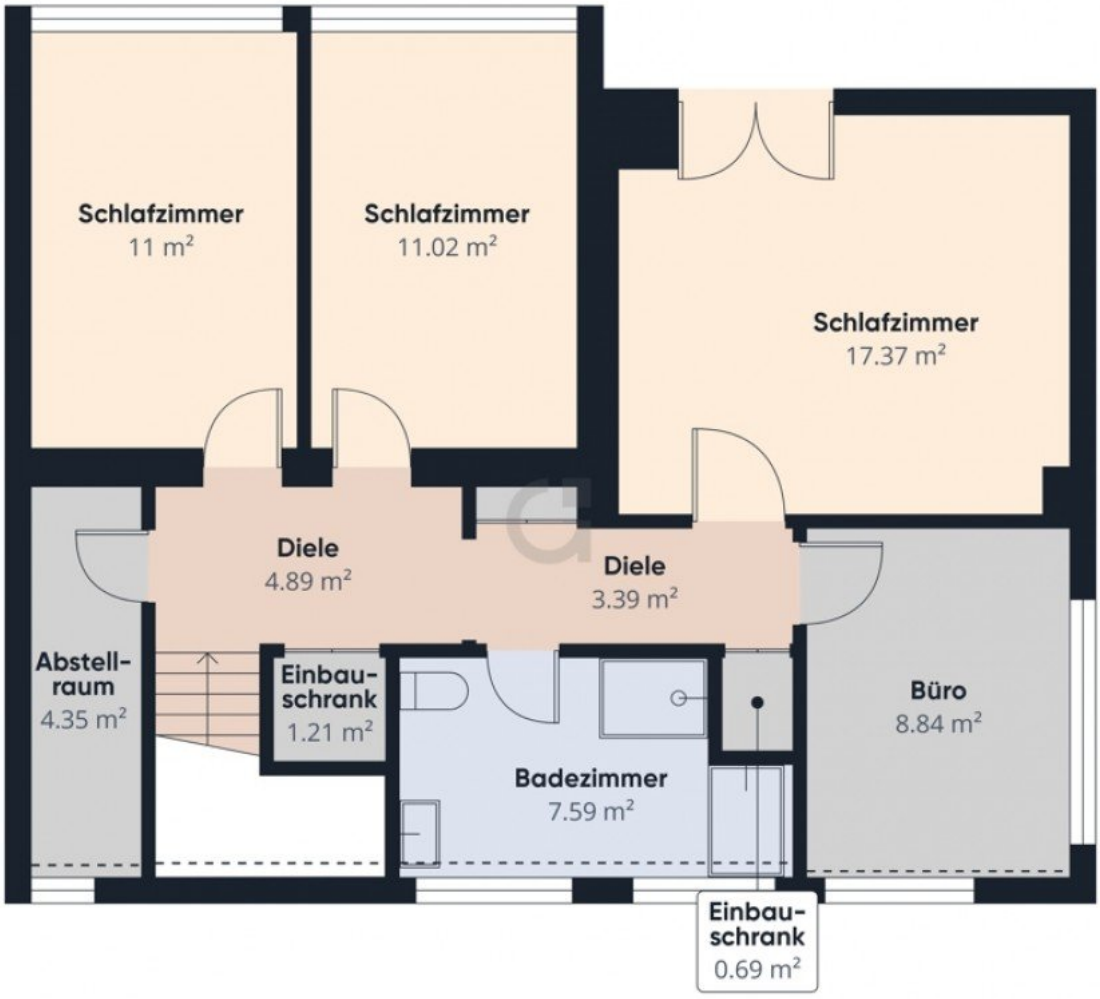
> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726



Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren / Derichsweiler
> 6 Zimmer
> 134 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63690726

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