EXPOSÉ

Gepflegtes Wohnhaus mit 9 Zimmern, 3 Bädern, 2 Küchen - sofort frei

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52353 Düren
Baujahr: 1903
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 197 m²
Grundstücksfläche (ca.): 212 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 289.500,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52353 Düren
Baujahr	1903
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	197 m²
Grundstücksfläche (ca.)	212 m²
Kaufpreis	289.500,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	322 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Gepflegtes Wohnhaus mit 9 Zimmern, 3 Bädern, 2 Küchen - sofort frei

Wohnfläche: rd. 197 qm insgesamt

Aufteilung:
Erdgeschoss:
Dielenbereich, 2 Zimmer, Küche, Bad, Waschküche, Ausgang zum Innenhof

Obergeschoss:
4 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Bad, Küche und Balkon

Dachgeschoss
3 Zimmer und Bad

Keller
2 Räume

Innenhof mit gr. Werkraum und Ausgang zur Straße

Ausstattung:

Diese Immobilie bietet durch ein sehr interessantes Raumprogramm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen 9 Zimmer, drei Bäder und zwei Küchen zur Verfügung. Eine familiäre Nutzung mit zwei Generationen wäre damit ebenso denkbar, wie die Nutzung als sehr großzügiges Einfamilienhaus. Da die einzelnen Etagen nicht in sich abgeschlossen sind, würde sich eine Fremdvermietung ausschließen. Das Ursprungsbaujahr war um 1900, Modernisierungen sind fortwährend erfolgt, die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Beizung erfolgt durch zwei Gasthermen aus 1994 und 2001, die Fenster sind mit Isolierverglasung versehen, die Bäder stammen aus unterschiedlichen Einbaujahren. Die beiden Einbauküchen und eine eingebaute Bar verbleiben kostenfrei im Objekt. Der Innenhof ist durch einen separaten Zugang zur Straße erreichbar, praktisch um beispielsweise Mülltonnen nicht durch das Haus transportieren zu müssen. Ein größerer Werkraum bildet rückwärtig den Abschluss des Innenhofes, eine Rasenfläche ist nicht vorhanden.

Lagebeschreibung:

Düren-Birkesdorf zählt zu den sehr begehrten Wohn- und Arbeitsstandorten der Region. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Dürener Innenstadt, der Bahnhof sowie die Autobahn sind schnell erreichbar. Zahlreiche Dienstleister, Ärzte, Discounter und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beiden fußläufig erreichbaren Krankenhäuser gehören zu den größten Arbeitgebern im Umkreis. Birkesdorf bietet damit eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität - hier lebt man gerne und gut.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

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:

Front

Innenhof

Innenhof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

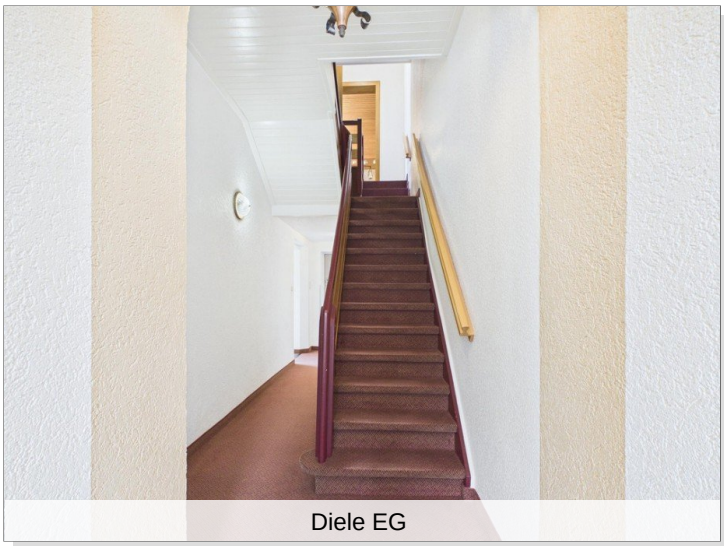
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

Innenhof

Zimmer 1 EG



Diele EG

Bad EG

Küche EG

Zimmer 1 I 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

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

Zimmer 2 I OG

Schlafen/Ankleide I OGAka 2-31

Küche I OG

Bad I OG

Schlafen/Ankleide I OG

Zimmer 1 DG

© 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

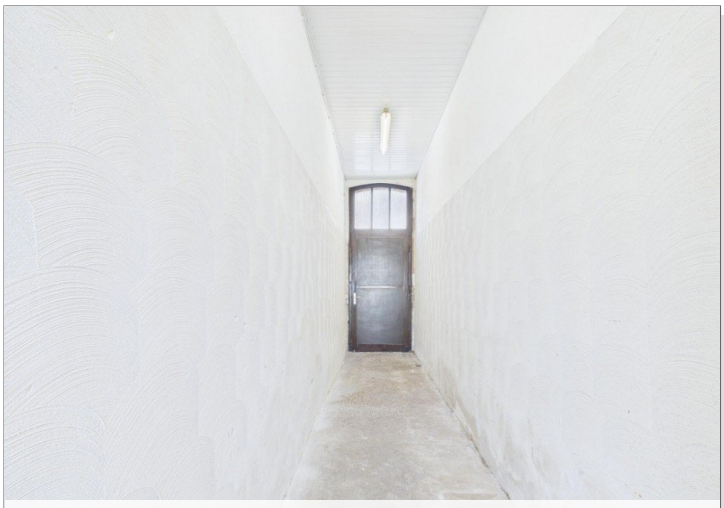
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

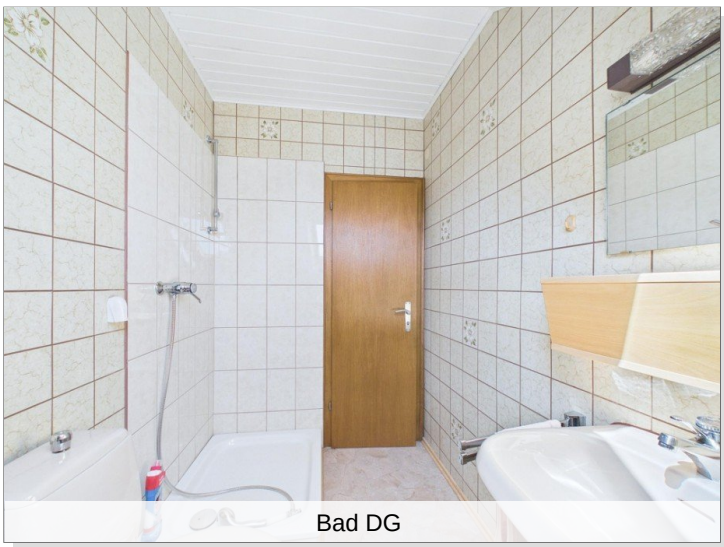
Zimmer 2 DG

Hobbyraum

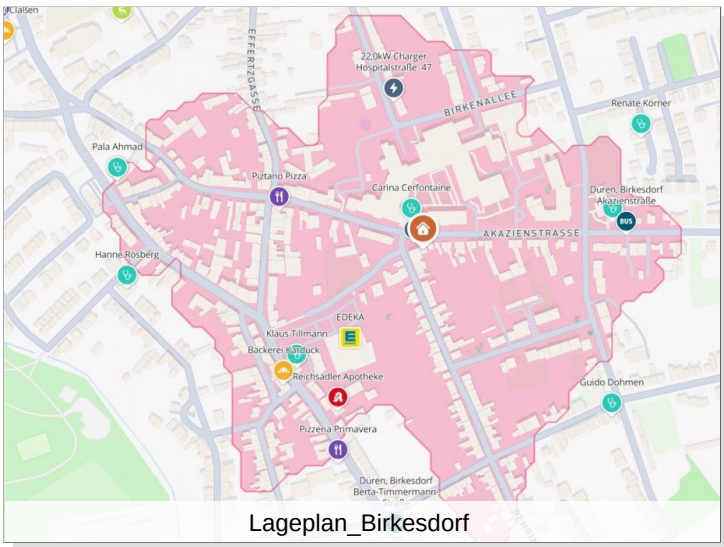
Zimmer 3 DG



Ausgang Innenhof / Strasse



Bad DG



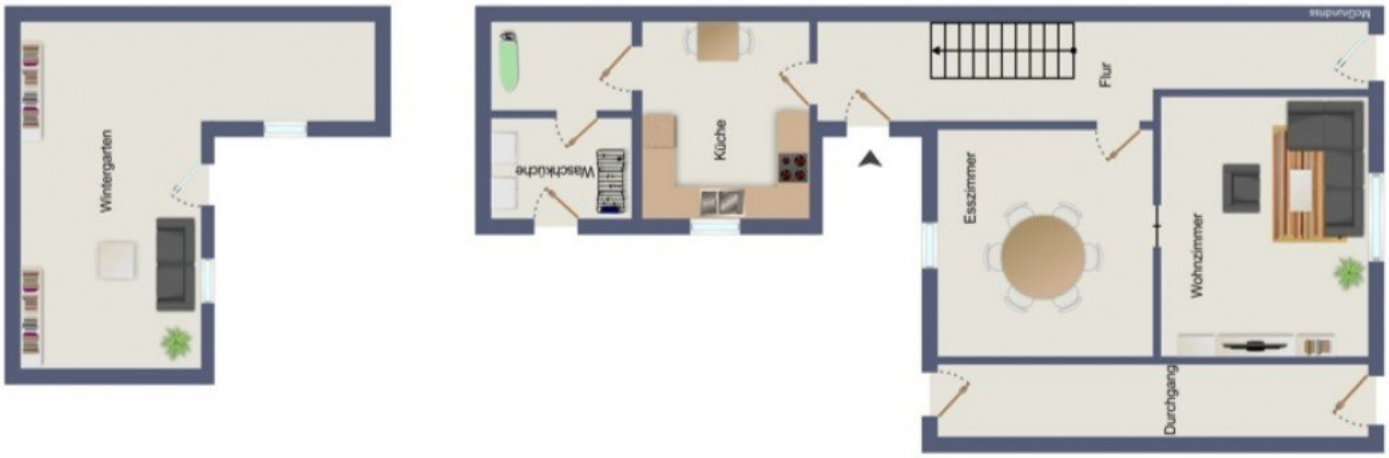
Lageplan_Birkesdorf

© 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

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726



Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

Obergeschoss

© 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

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

Dachgeschoss

© 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

> Einfamilienhaus
> Düren
> 9 Zimmer
> 197 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63680726

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