

Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Randlage von Lendersdorf.



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52355 Düren / Lendersdorf
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 263,42 m²
Nutzfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.610 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 699.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52355 Düren / Lendersdorf
Baujahr	1956
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	263,42 m²
Nutzfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.610 m²
Kaufpreis	699.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	8
Garage / Stellplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	174 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Seniorengerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31 • 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 • Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de • www.grossgart-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung bietet auf insgesamt ca. 263 m² Wohnfläche viel Platz für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten

Ein außergewöhnliches Anwesen mit großzügigem Wohnraum, viel Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial - ideal für Käufer, die Platz, Privatsphäre und langfristige Möglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Das ursprünglich 1956 errichtete Anwesen wurde ab 2006 umfangreich saniert und modernisiert. Unter anderem wurden die Außenwände und das Dach gedämmt, die Heizungsanlage und Elektroinstallation erneuert bzw. modernisiert sowie das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut. Dort sorgt eine Fußbodenheizung für besonderen Wohnkomfort. Hochwertige Fliesen, teilweise Echtholzparkett und gepflegte Laminatböden runden die Ausstattung ab.

Das Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 263,42 qm zzgl einem voll ausgebauten Dachgeschoß mit noch einmal ca. 49 qm. In der Wohnfläche ist ebenso auch die sep. Einliegerwohnung mit ca. 53,60 qm enthalten. Das Haupthaus verfügt somit über Gesamtnutzfläche von knapp 260 qm.

Das ca. 1.610 m² große Grundstück bietet außergewöhnlich viel Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Baugrundstück mit ca. 880 m² (muss noch "rausgemessen" werden), das dem Angebot weiteres attraktives Potenzial verleiht und zusätzlich zu einem Preis von ca. 190.000 EUR erworben werden kann.

3 Garagen und 5 Außenstellplätze bieten großzügige Parkmöglichkeiten.

Ausstattung:

Highlights auf einen Blick:

- ° ca. 263,42 m² Wohnfläche
 - ° 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer + Einliegerwohnung
 - ° ca. 1.612 m² Grundstück + zusätzlich ca. 800 m² separates Baugrundstück
 - ° umfangreich saniert und modernisiert ab 2007
 - ° gedämmte Außenwände und Dach
 - ° Gas-Zentralheizung mit zentralen Warmwasser und solarer Beiheizung (Fußbodenheizung im ausgebauten Dachgeschoss)
 - ° teilweise Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
 - ° 3 Garagen + 5 Stellplätze
 - ° Keller und Terrasse
- gehobene Ausstattung

Lagebeschreibung:

Düren-Lendersdorf - Ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage.

Düren-Lendersdorf bietet gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in Einzelhandelsgeschäften und Discounter, Kindergarten, Grundschule, ein Krankenhaus, Banken, Ärzte usw. Erholung bieten die weitläufigen Rad- und Wanderwege entlang der Rur. Das Stadtzentrum Düren erreicht man in 5 Autominuten, es gibt eine gute Busverbindung. Durch den Haltepunkt der Rurtalbahn ist eine hohe Mobilität auch ohne PKW gewährleistet.

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 Ihrer 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.

Maklervvertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervvertrag, 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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

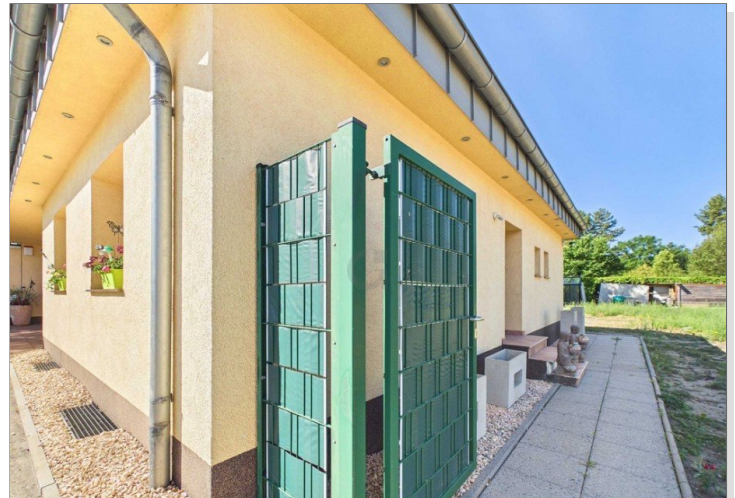
Objektbilder:



Ansicht von Straße



Vorplatz



Zugang zur ELW



Eingang ELW



Diele ELW

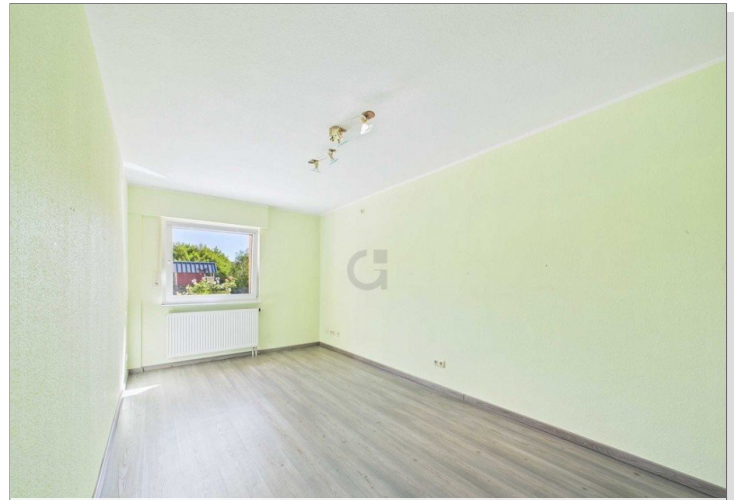
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

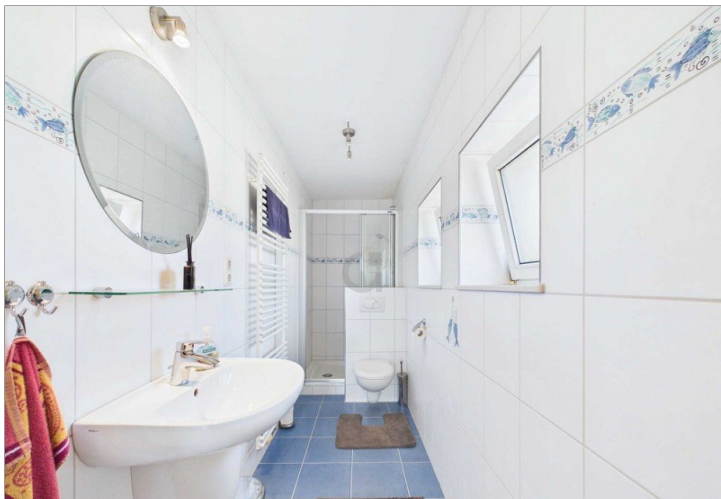
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Diele ELW



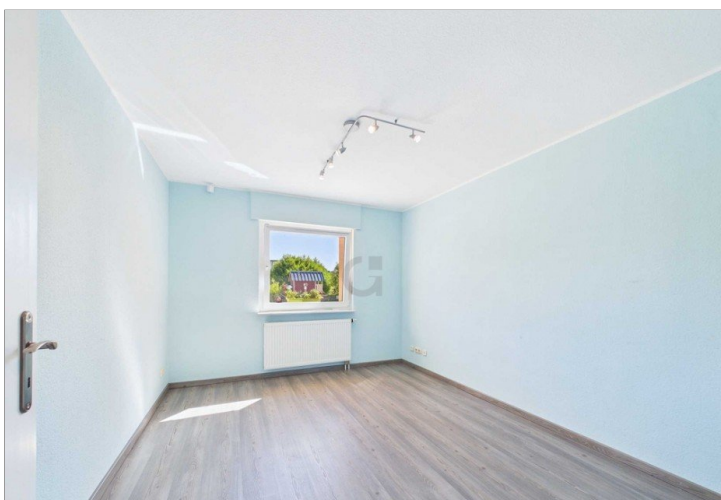
Schlafzimmer ELW



Duschbad ELW



Küche ELW



Wohnzimmer ELW



Küche m. Essbereich ELW

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



möglicher Gartenbereich ELW



Zufahrt zu Garagen



Rückansicht Haus und ELW - Abgang Keller



3 Garagen



Vorplatz m. Garagen



Eingangsbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

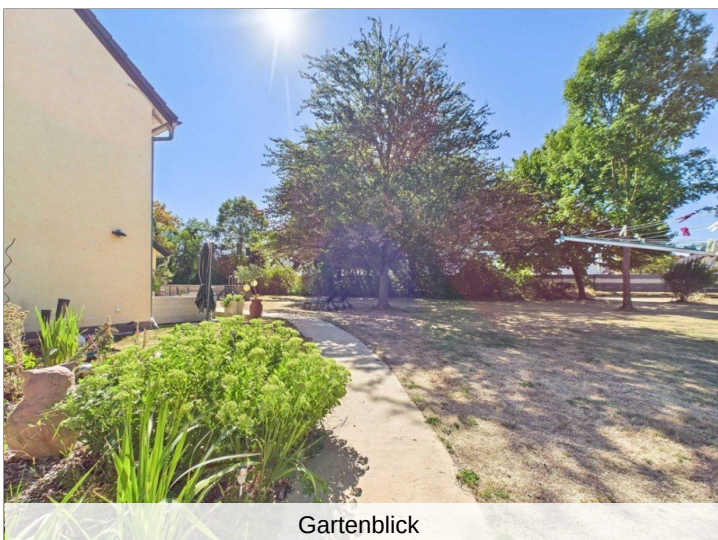
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Gibelseite (West)



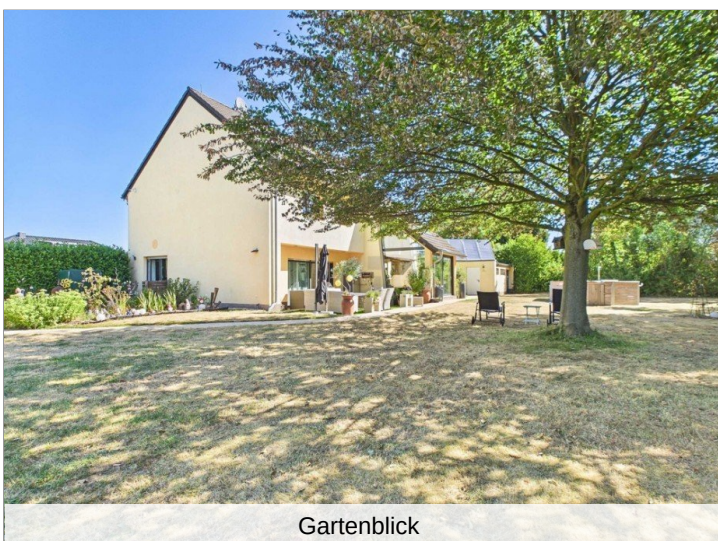
Blick zur Rückfront



Gartenblick



CAMrückwertige Ansicht



Gartenblick



rückwertige Ansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



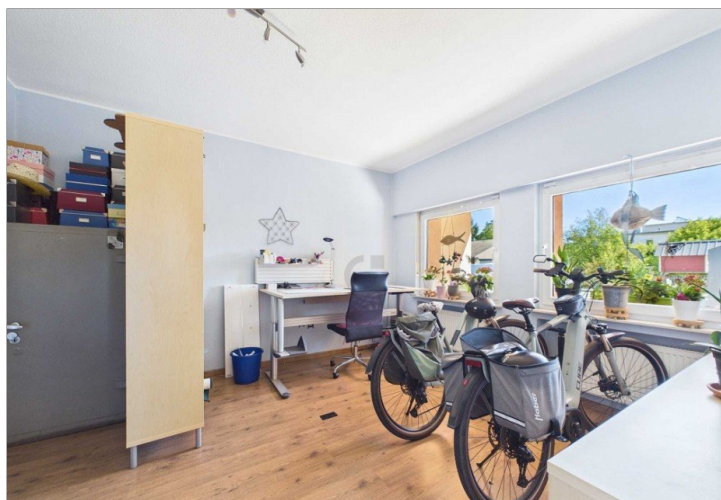
Zugang Garagen



Eingangsdiele



Haus aus Garten mit "Wintergartenanbau"



Mehrzweckraum



Zugang zum Haupthaus

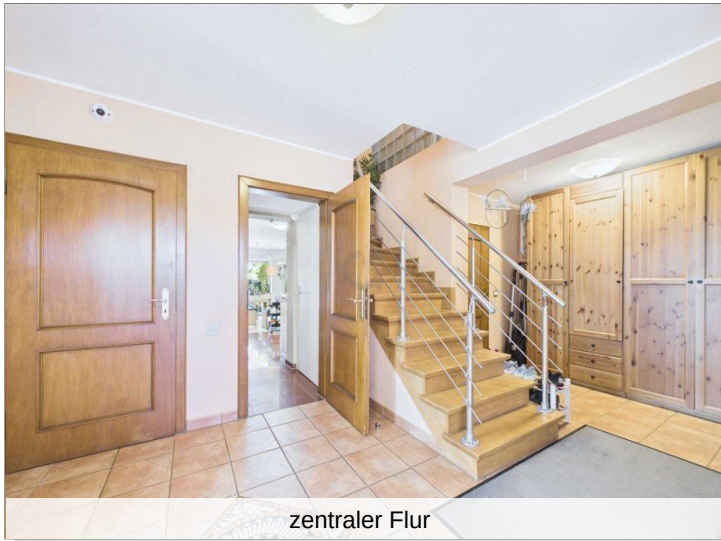


Eingangsdiele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



zentraler Flur



Bibliothek / Wintergarten



Gäste-WC



Bibliothek m. Durchgang in den Wohnbereich



Durchgang in Küche



"Wintergarten"

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

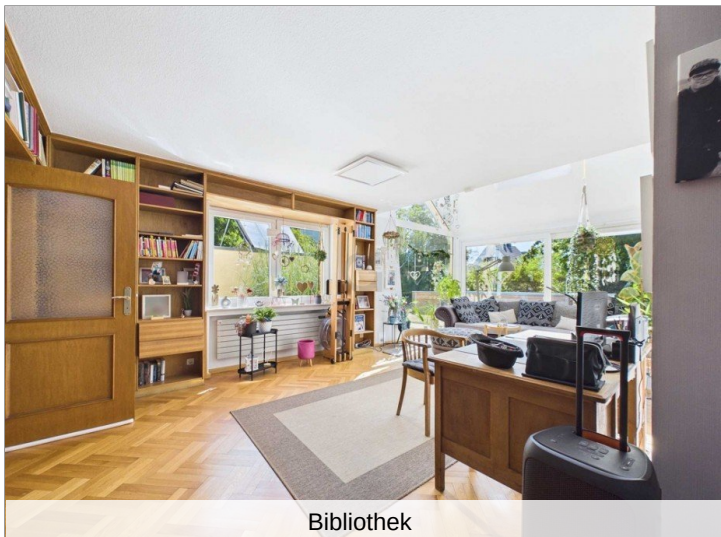
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Wintergarten



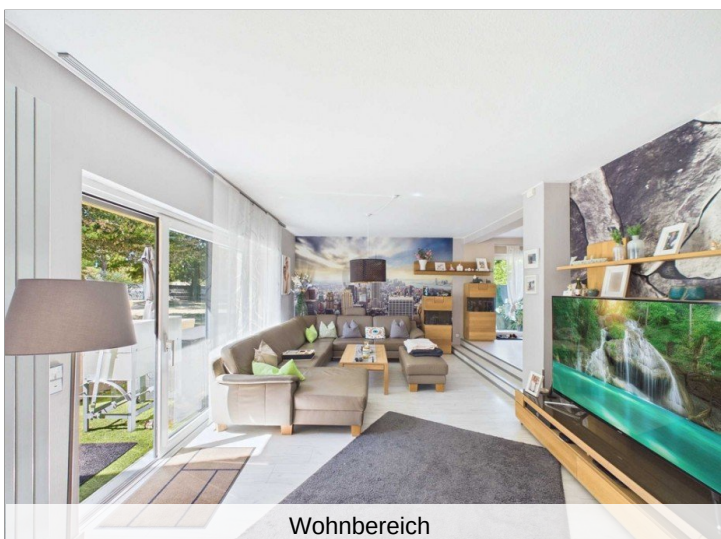
Wohnbereich



Bibliothek



Ausgang auf Terrasse



Wohnbereich



Wohnzimmerterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



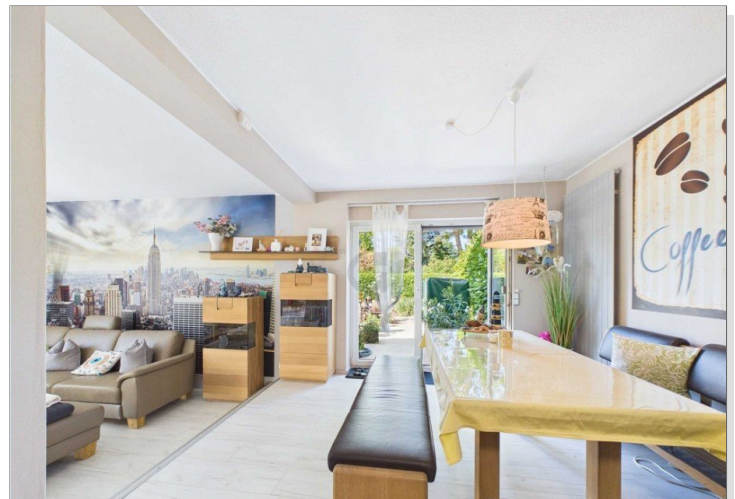
Wohnbereich



Küche



Essbereich



Essbereich



Zugang Küche

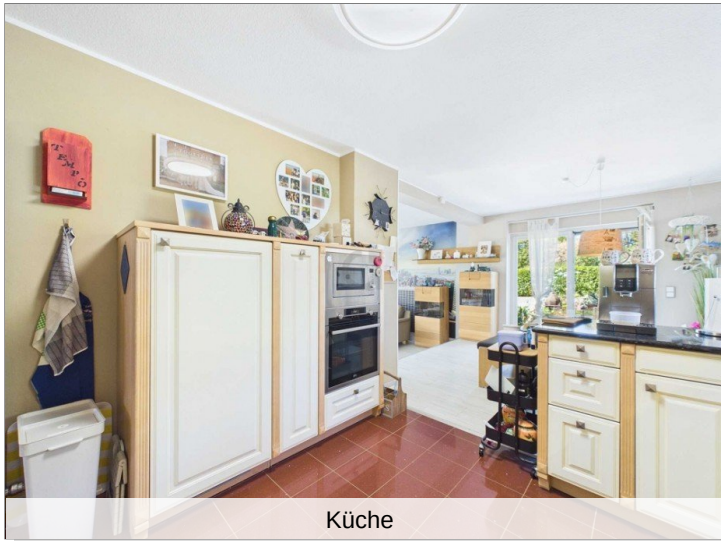


Küche

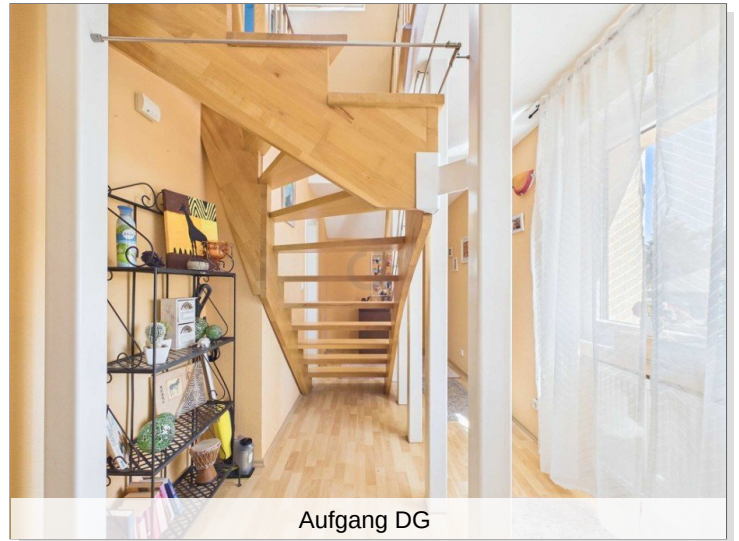
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



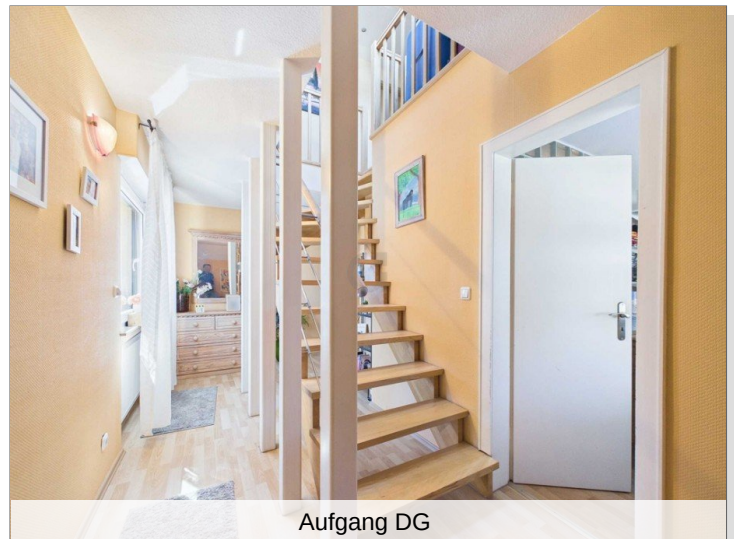
Küche



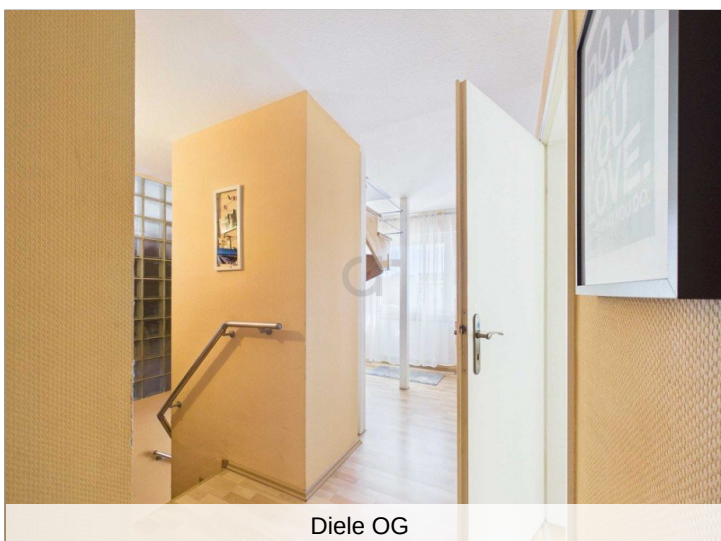
Aufgang DG



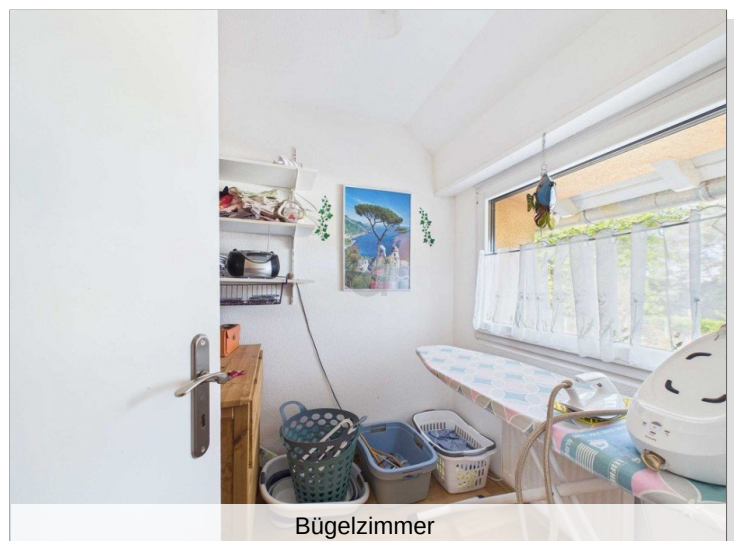
Aufgang Obergeschoss



Aufgang DG



Diele OG



Bügelzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



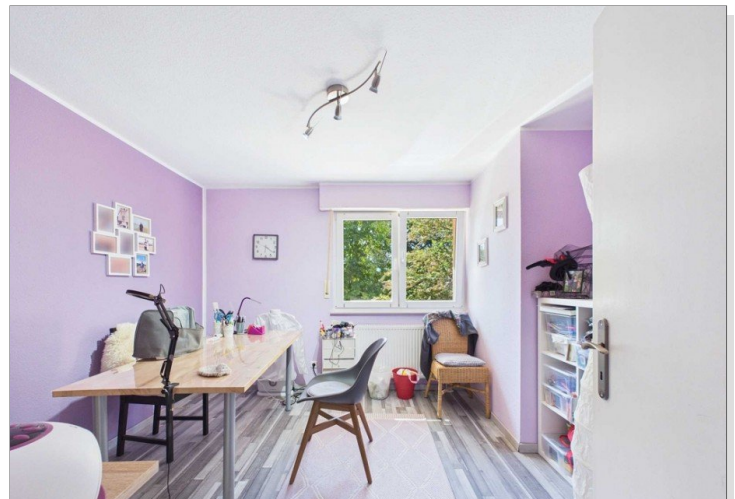
Hauptschlafzimmer



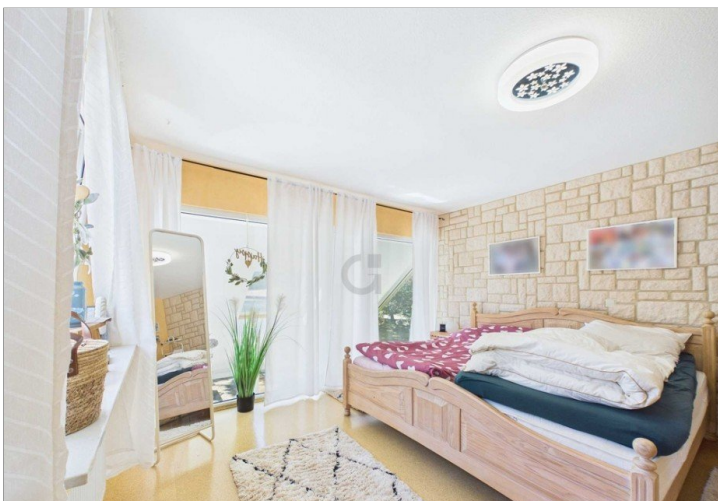
Diele OG



Hauptschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Hauptschlafzimmer

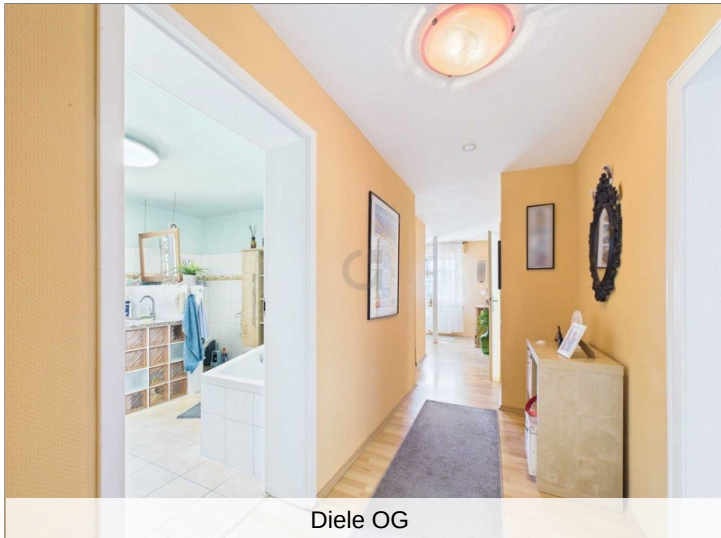


Kinderzimmer 2

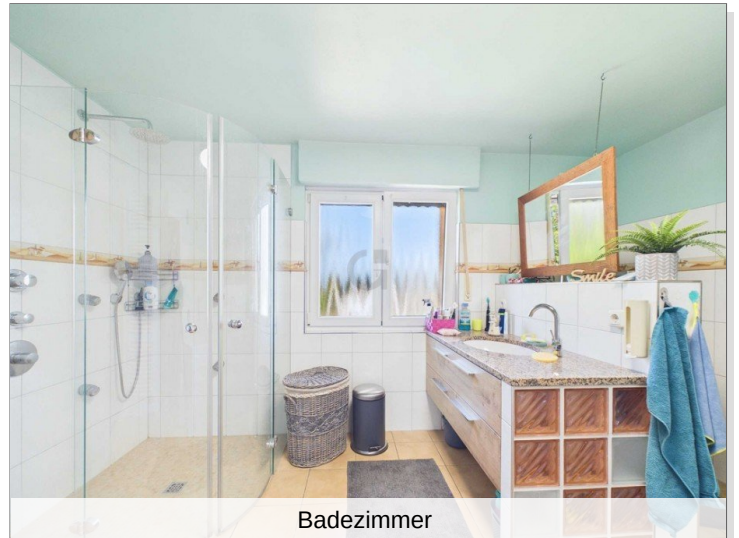
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

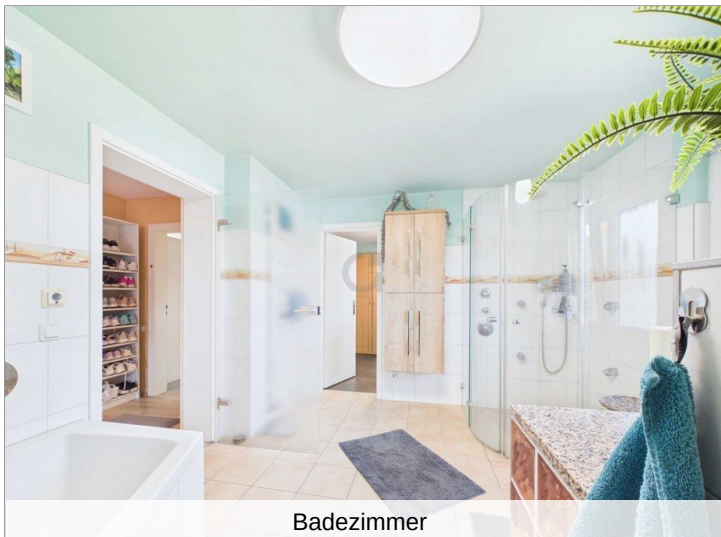
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



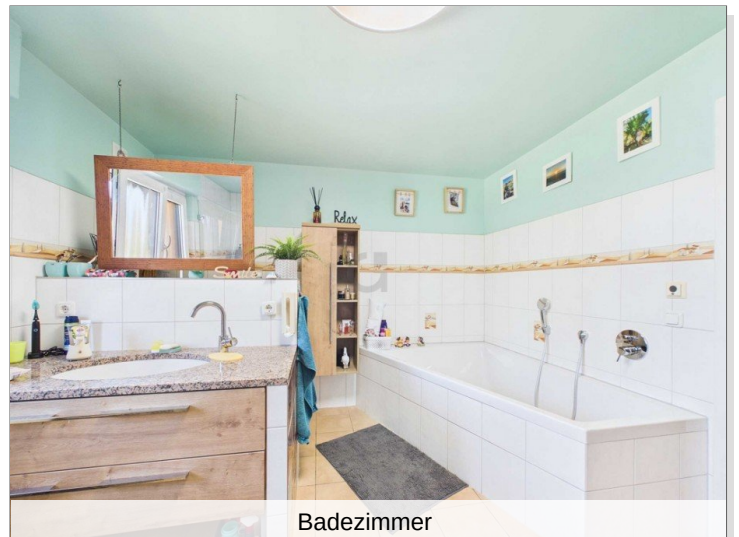
Diele OG



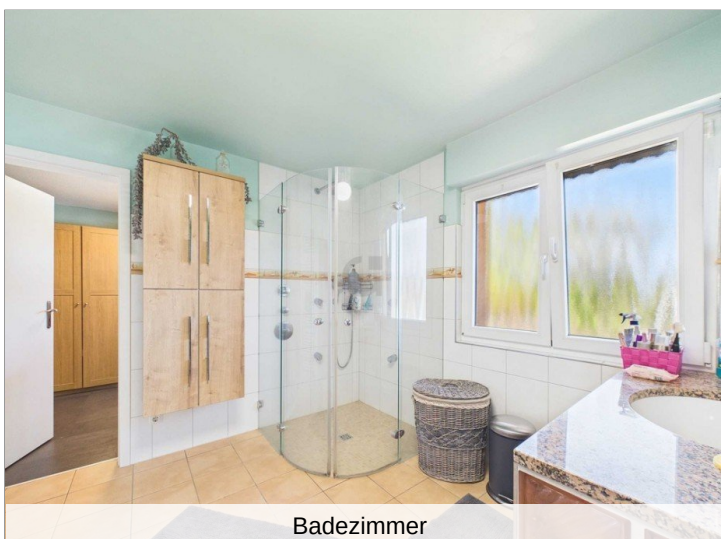
Badezimmer



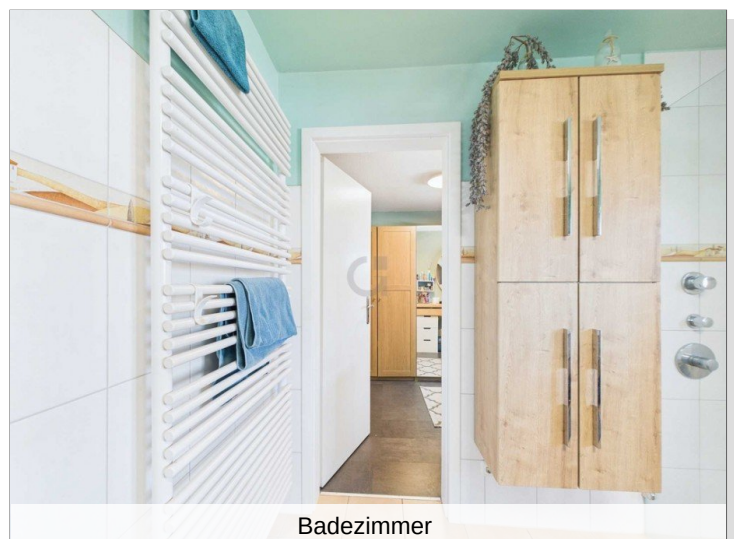
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

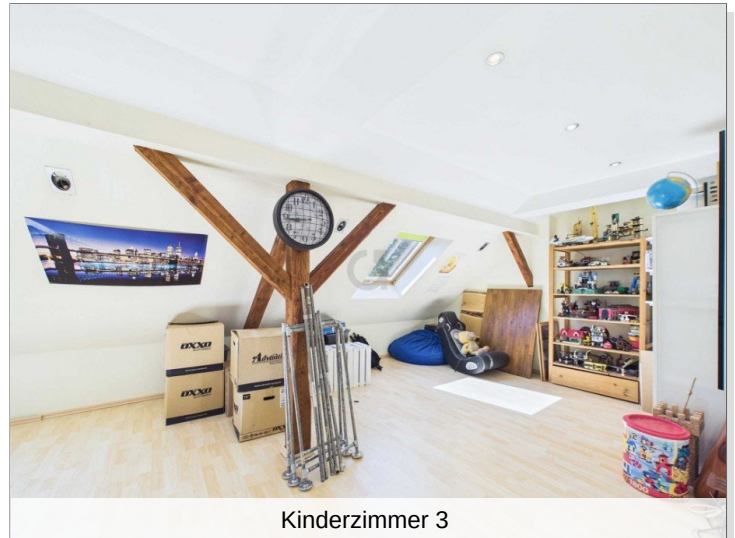
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

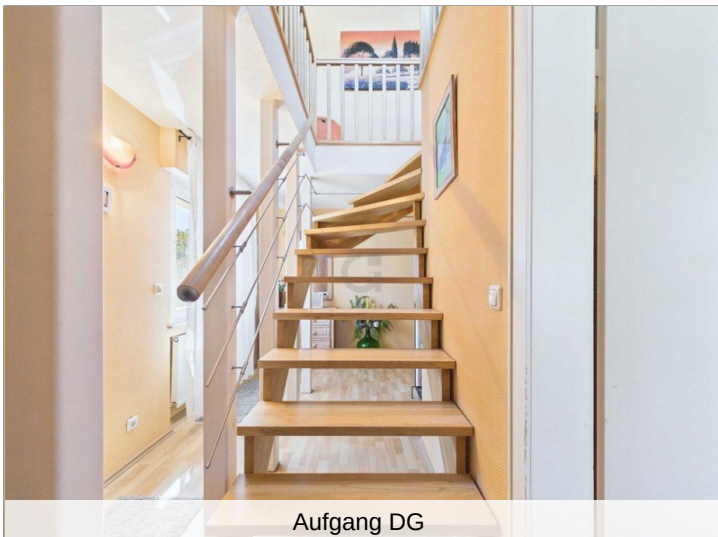
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



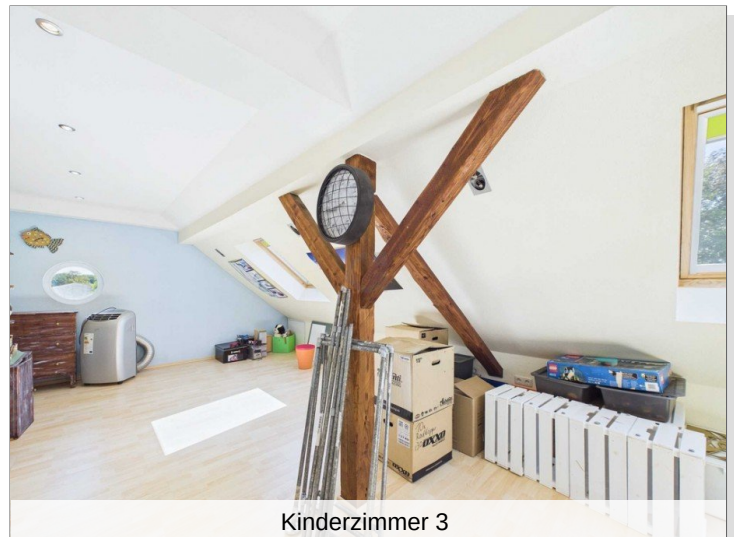
Ankleide



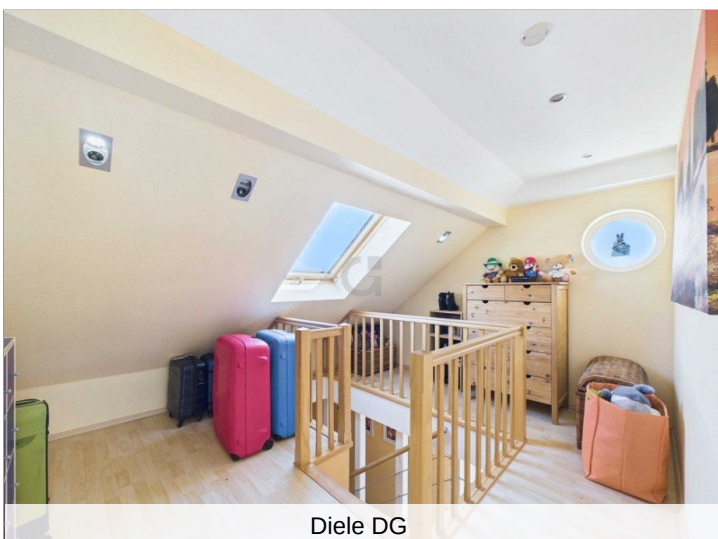
Kinderzimmer 3



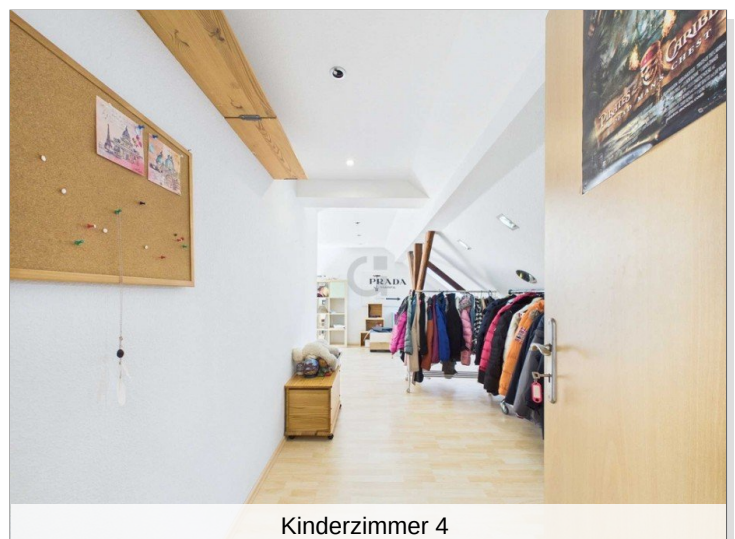
Aufgang DG



Kinderzimmer 3



Diele DG

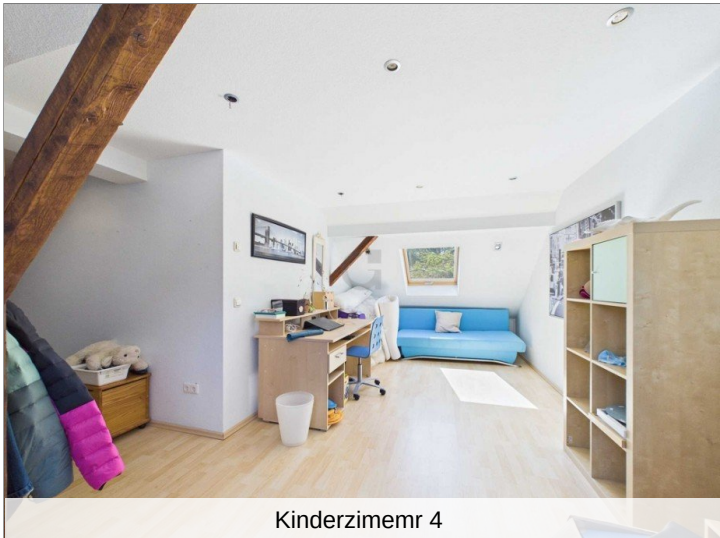


Kinderzimmer 4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Kinderzimmer 4



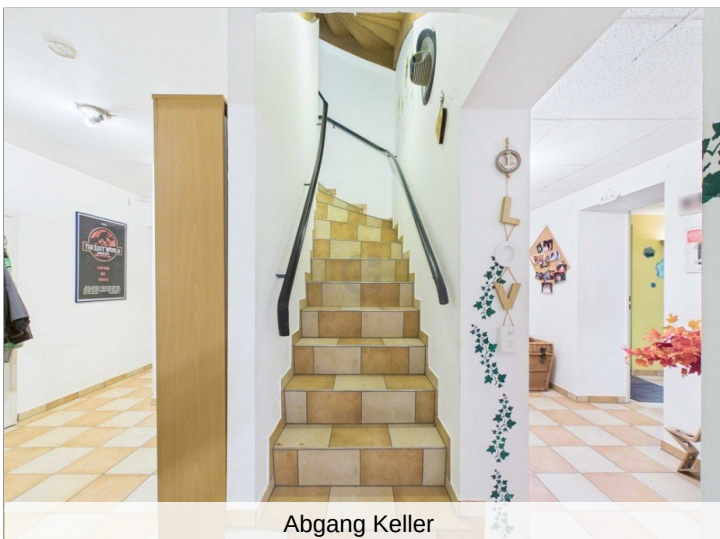
Lagerraum Keller



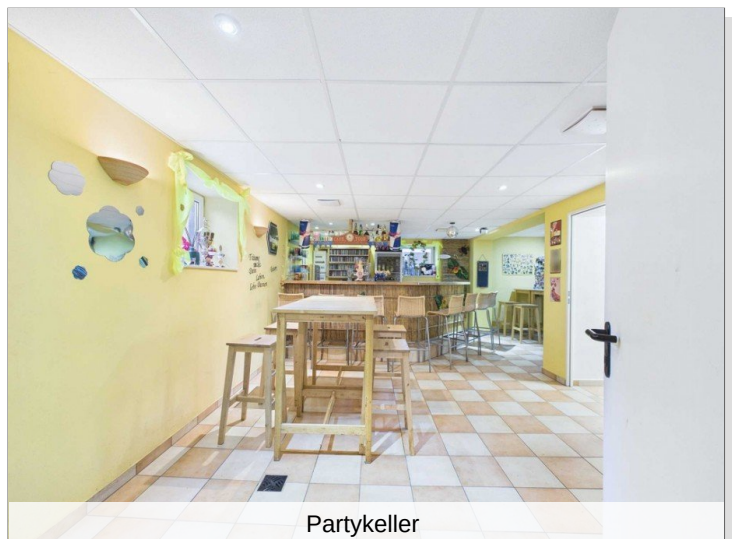
Kinderzimmer 4



Kellerflur zum Anbau



Abgang Keller



Partykeller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

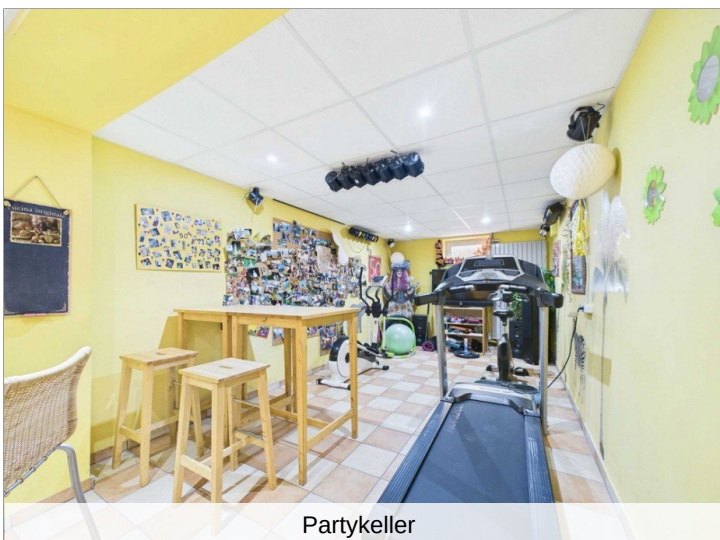
- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



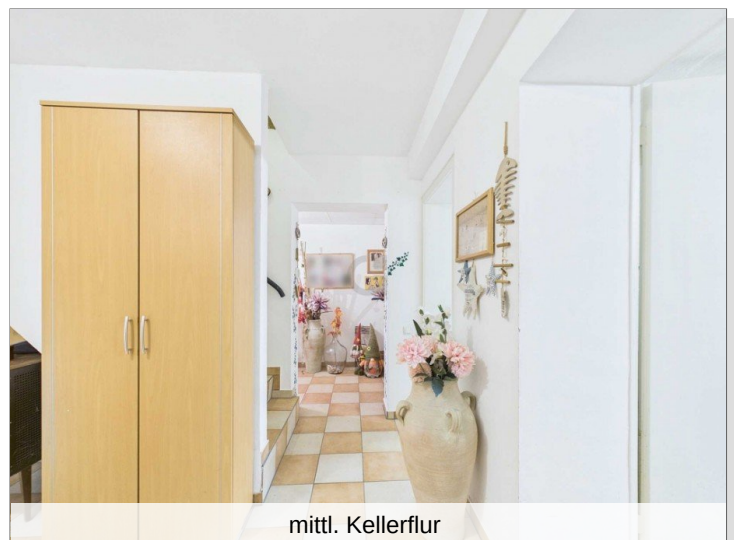
Partykeller



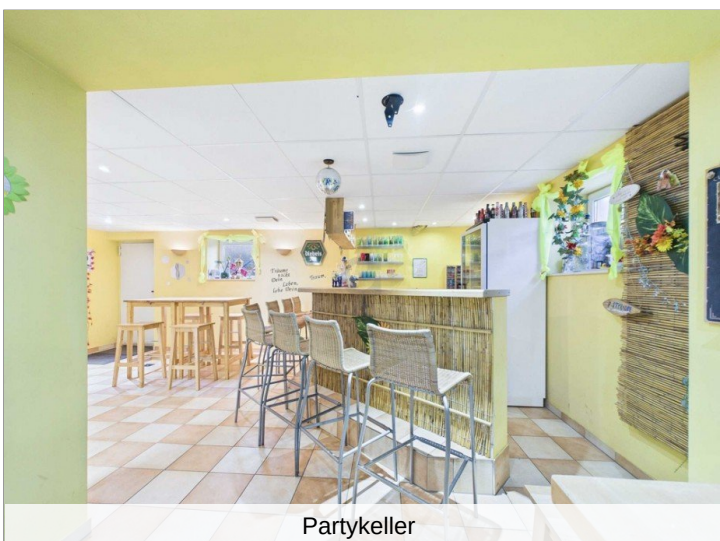
Heizkeller



Partykeller



mittl. Kellerflur



Partykeller



Werkstattkeller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Waschküche



großer Kellerraum



Waschküche mit Dusche



Abstellkeller



Stromunterverteilung



Kellerflur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



mögl. Zufahrt Grundstück



sep. Grundstück



sep. Grundstück



sep. Grundstück



sep. Grundstück



sep. Grundstück

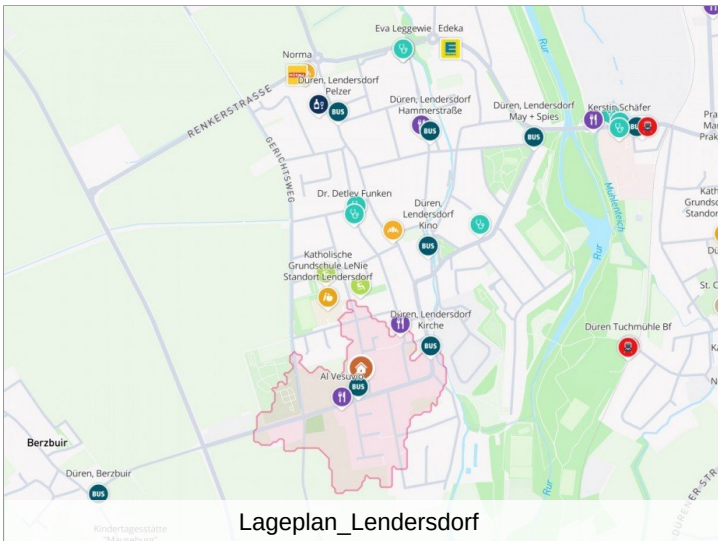
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



sep. Grundstück



Lageplan_Lendersdorf

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526

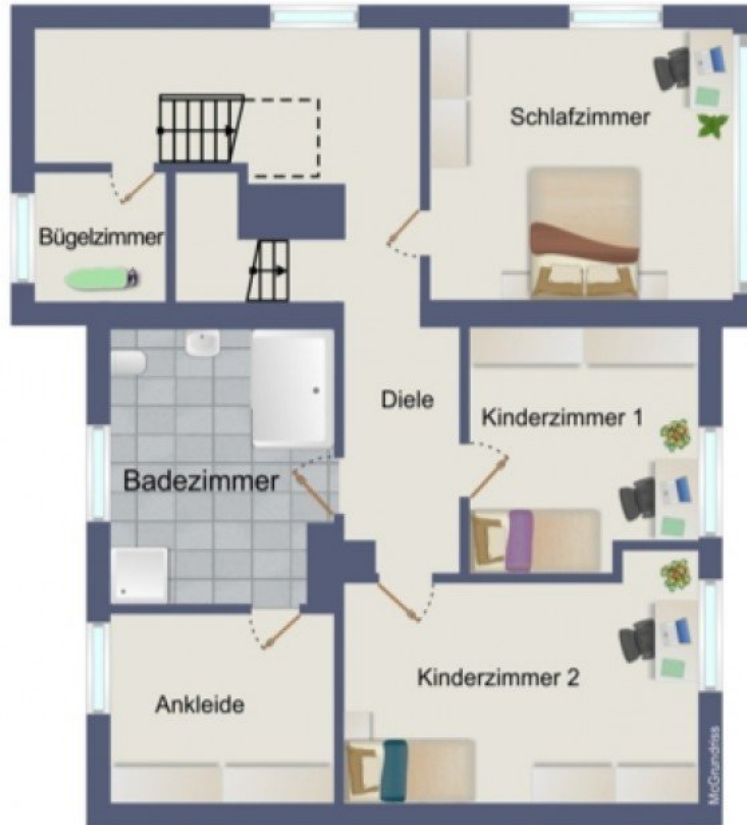


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

- > 263,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63740526



Dachgeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Lendersdorf
- > 8 Zimmer

Firmendaten:

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

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

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: