EXPOSÉ

Helle Eigentumswohnung in stadtnaher Lage von Düren.

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 52351 Düren
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 94,76 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Hausgeld (ca.): 286,- €
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 185.000,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	52351 Düren
Baujahr	1966
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	94,76 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaufpreis	185.000,- €
Hausgeld (ca.)	286,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	101 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Aktuell RESERVIERT!

Düren-Stadt:

Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung (KEIN Aufzug - Hochparterre) - sofort frei. Wfl.: rd. 95 qm

Aufteilung:
Eingangsbereich - Diele, Gäste-WC, Abstellraum, gegenüberliegend die großzügige Küche mit vorhandener Einbauküche, ein großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit Zugang zur Loggia in Sonnenlage, ein großes Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer mit Einbauschrank und ein Badezimmer mit Wanne. Im Keller steht ein großer Abstellraum zur Verfügung.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 286,- EUR/ Monat inkl. Instandhaltungsrücklage in Höhe von aktuell 85,50 EUR. Die Grundsteuer für die Wohnung beträgt aktuell 236,35 EUR / Jahr. Parken ist kostenfrei auf der Straße möglich. Fahrräder können im Keller (sep. Raum) abgestellt werden. Weiter verfügt das 4-Fam.-Haus über einen Waschkeller mit Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner sowie über einen großen Trockenkeller.

In den letzten Jahren wurden am Haus umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßenahmen durchgeführt. so wurde im Jahre 2002 die Frontfassade gedämmt, in 2005 alle Balkone saniert, im 2009 die Briefkastenlagen erneuert, in 2011 neue Hauseingangstüren eingebaut, in 2014 das Dach saniert und in 2017 der Fassadenanstrich erneuert.

Weiter Unterlagen und Informationen lassen wir ihnen bei weiterem Interesse gerne zukommen.

Ausstattung:

Ein Auszug über die Ausstattung und Modernisierungen (Allgemeinbereich):

o große Fenster mit 2 Fach-ISO-Verglasung und manuellen Rollos (ein Rollo im WoZi. elektr.)
o in 2005 sanierter großzügiger Balkon
o Beheizung umoderne Etagenheizung
o innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und älterem Gas-Durchlauferhitzer
o Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen, der Flur und die Küche sind mit Fliesen belegt
o Wände mit Raufaser und Anstrich
o Gegensprechanlage / Tufner
o sep. Kellerraum (ca. 13 m2)
o Wasch- und Trockenkeller
o Gartenmitbenutzung (leider keine Spielfläche für Kinder!)

Noch nicht ueugt...dann schauen Sie sich diese tolle Wohnung mit viel Potenzial einmal an. Vereinbaren Sie direkt einen unverbindlichen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Besichtigungstermin mit uns.

Lagebeschreibung:

Düren-Stadt, sehr zentrumsnahe Lage , ca. 10 Minuten fußläufig über den Adenauer Park bis zum Zentrum, ca. 15 Minuten bis zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen, Freizeit- und kulturelle Angebote in direkter Nähe. Mit dem PKW ist die Anschlussstelle zur Autobahn A4 schnell erreicht.

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.

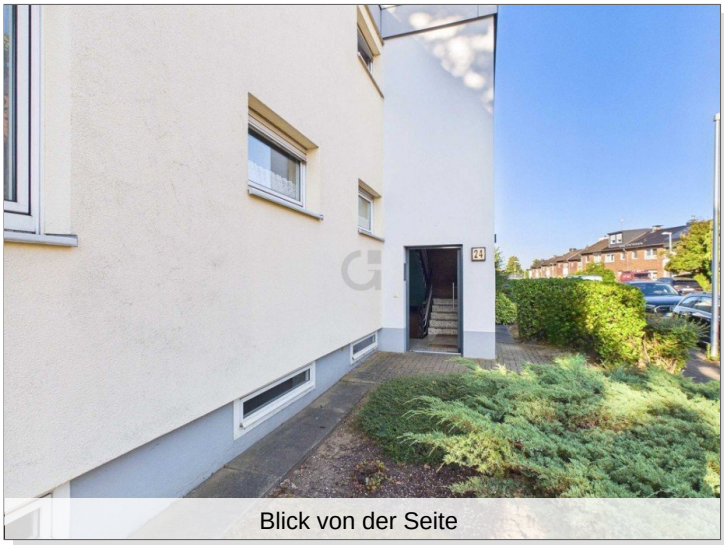
Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage: www.grossgart-immobilien.de

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:



Blick von der Seite

Vorgartenblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

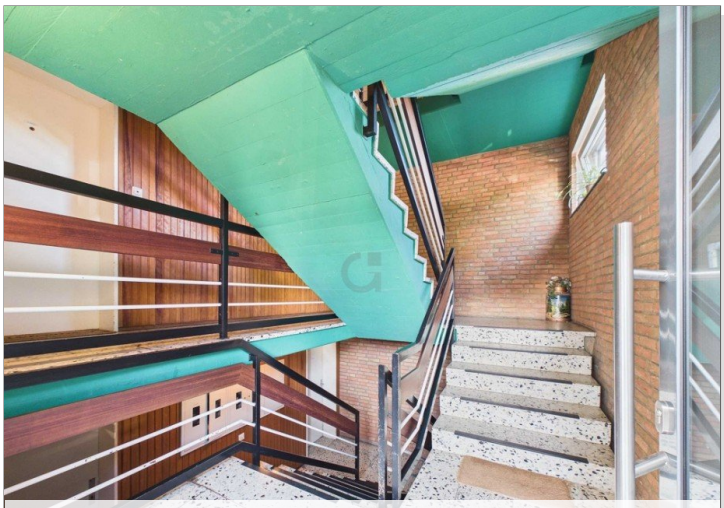
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

rückwertiger Gartenbereich

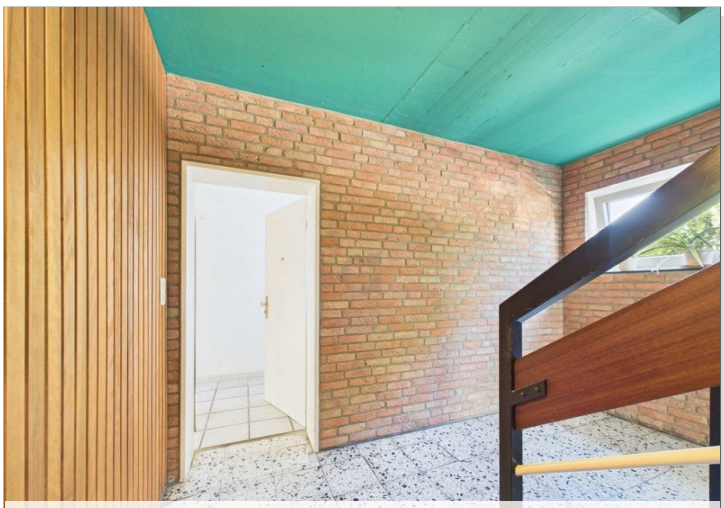
Eingang

rückwertige Ansicht



Treppenhaus

Zugang



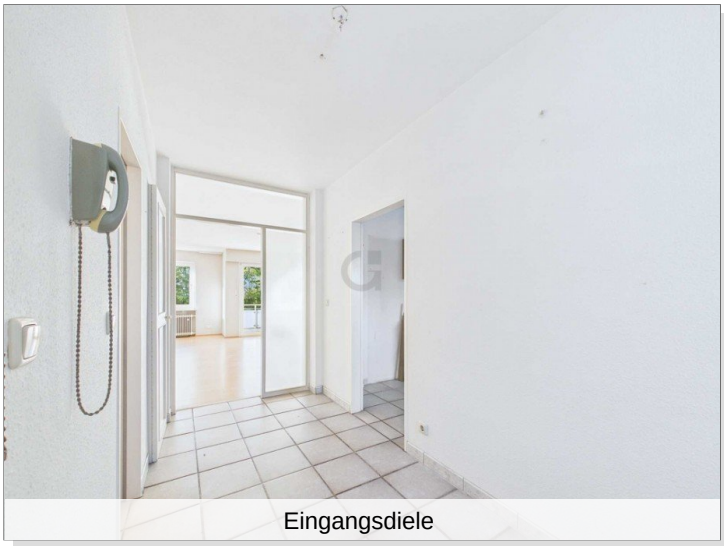
Zugang zur Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

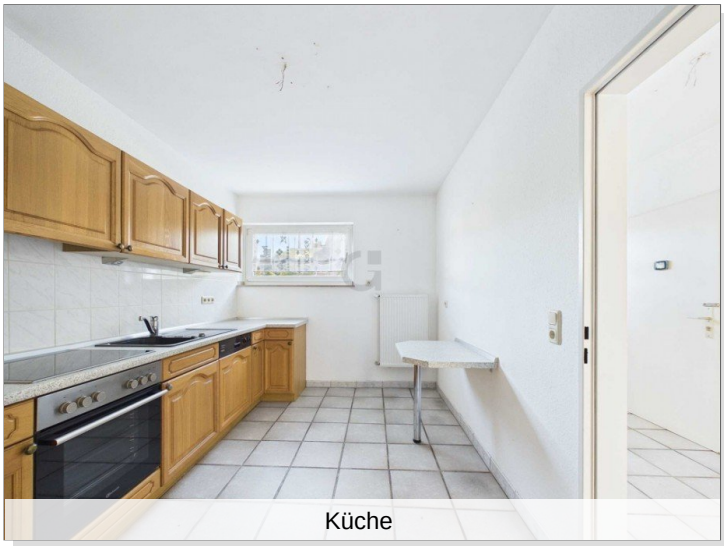
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

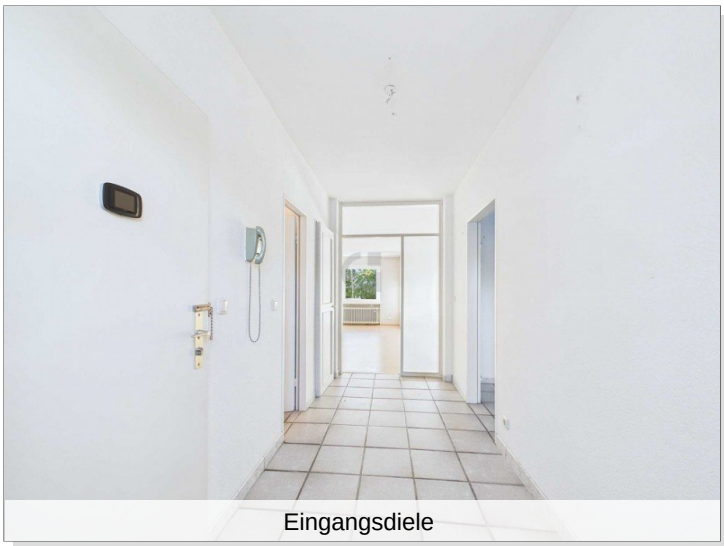
> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826



Eingangsdiele

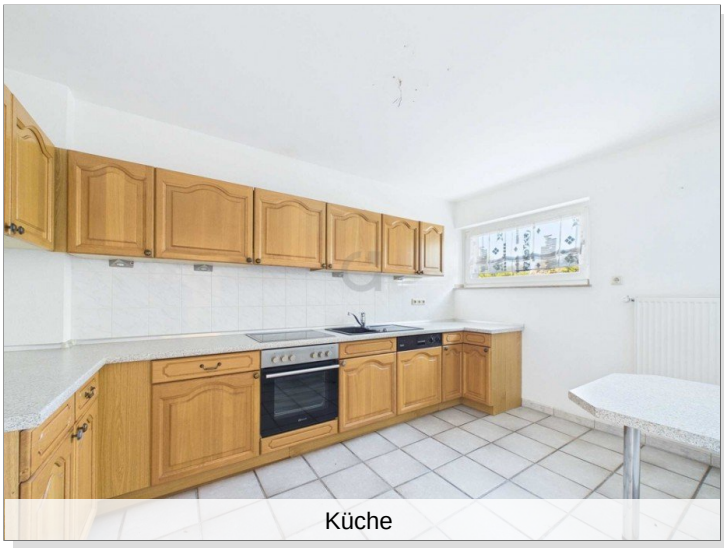


Küche



Eingangsdiele

Wohn-Ess-Zimmer



Küche

Wohn-Ess-Zimmer

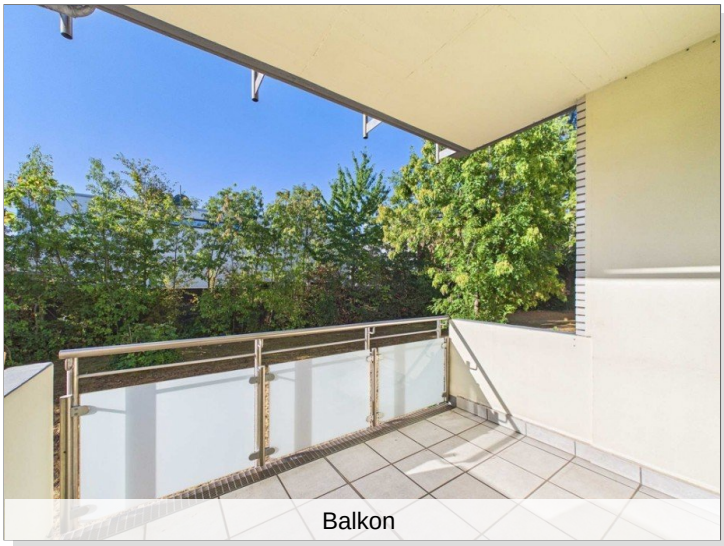
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

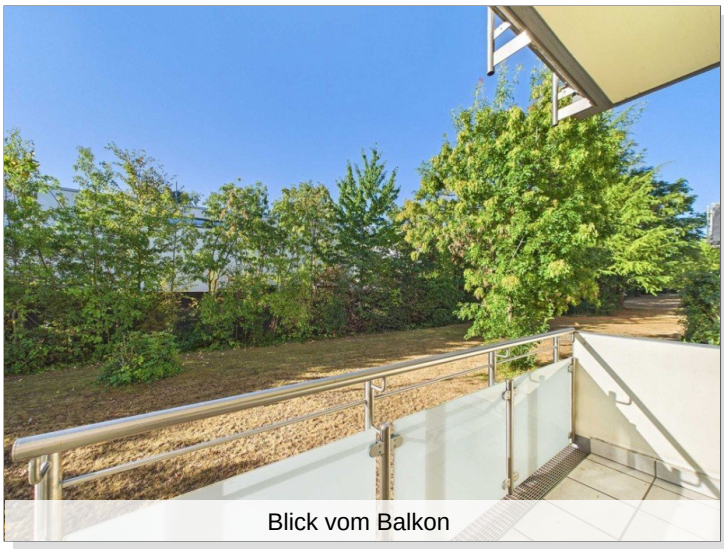
> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Wohn-Ess-Zimmer



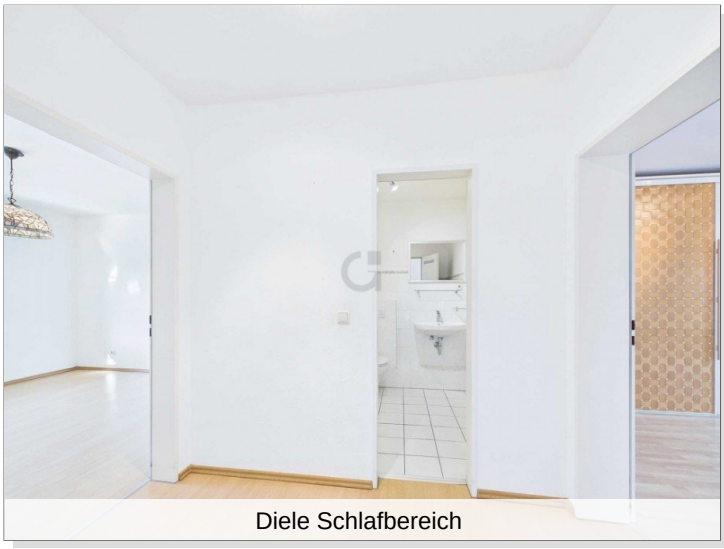
Balkon

Wohn-Ess-Zimmer



Blick vom Balkon

Zugang zum Balkon



Diele Schlafbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

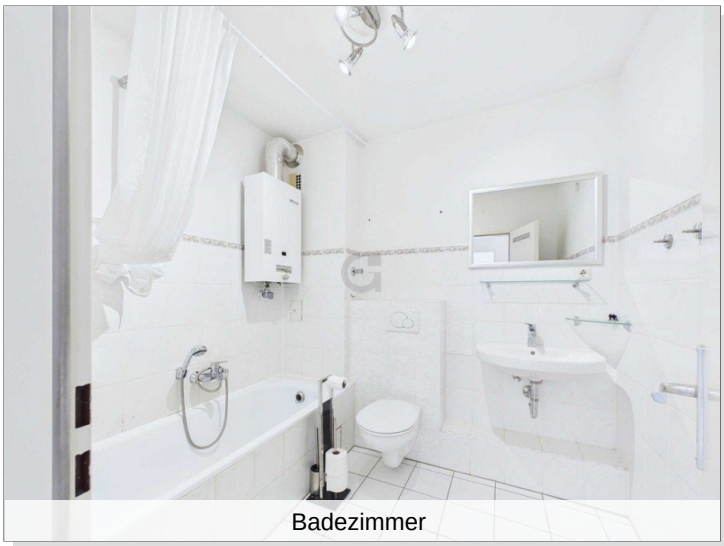
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

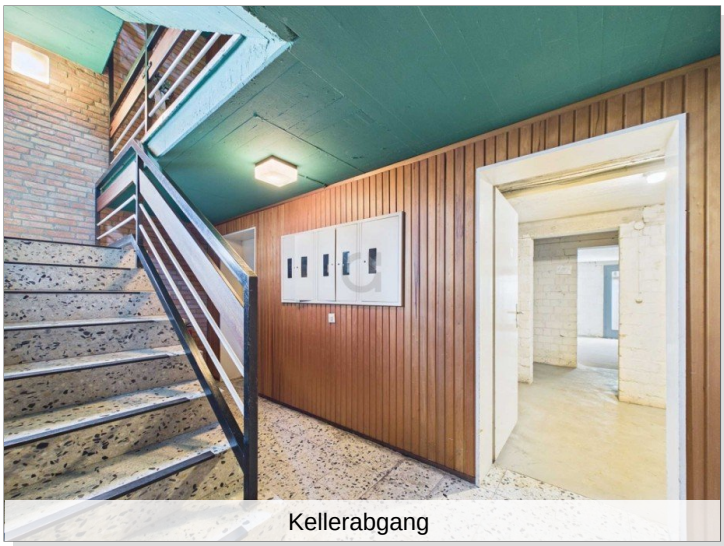
> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Schlafzimmer 1

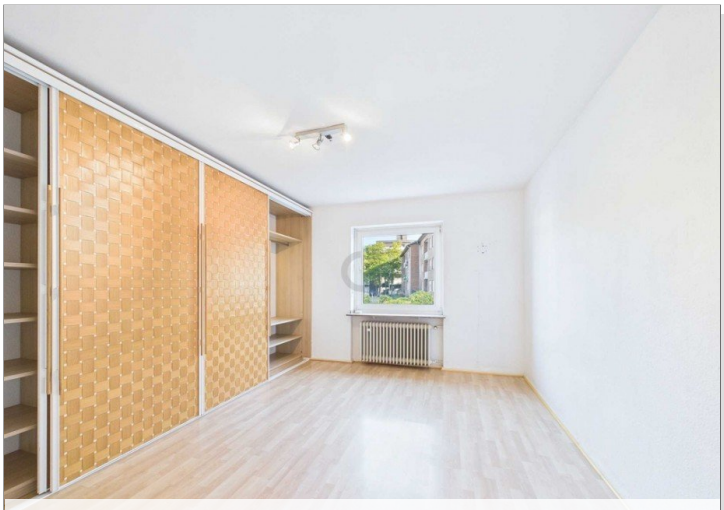
Diele Schlafbereich



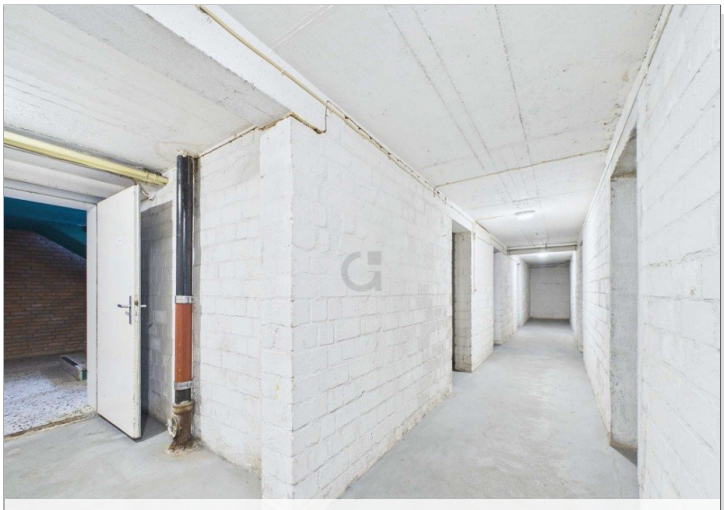
Badezimmer



Kellerabgang



Schlafzimmer 2



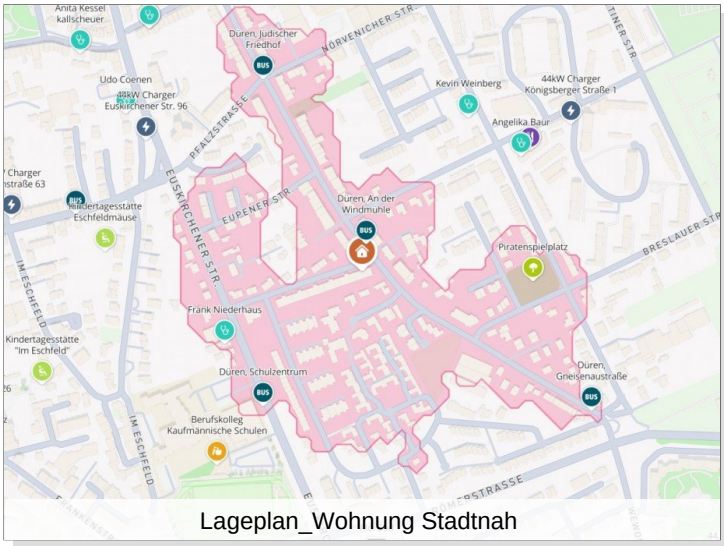
Kellerflur

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826



Lageplan_Wohnung Stadtnah

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Grundriss WE-Nr. 3

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Düren
> 3 Zimmer
> 94,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63710826

Ansprechpartner:

Herr Steffen Rumpf

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