

Leider bereits verkauft!



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 52349 Düren

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 158,43 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 502 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

**VERKAUFT**

**Großgart Immobilien OHG**

Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088

Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

> Doppelhaushälfte

> Düren

> 5 Zimmer

> 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 62910225



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52349 Düren
Baujahr	1978
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	158,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	502 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	112,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

> Doppelhaushälfte

> Düren

> 5 Zimmer

> 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 62910225



## Objektbeschreibung:

Leider breits verkauft!

## Ausstattung:

- Baujahr: ursprünglich um 1978 -
- nur Anliegerverkehr
- massives (teilweise unterkellert) Wohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss
- "Dachboden" über Stahl-Holz-Treppe erreichbar (aktuell als Atelier genutzt)
- moderne Brennwertheizung mit WW-Speicher aus 2018
- großzügige Hebeanlage im Keller
- für die damalige Zeit hochwertige Fliesenböden in weiten Bereichen
- Großzügige Terrassenflächen
- Großzügige Garage mit geschütztem Zugang in den Keller, Stellplatz vorm Haus

## Lagebeschreibung:

Das Objekt im Dürener Stadtgebiet (ca. 5 Minuten zu Fuß in die Innenstadt) besticht durch seine zentrale Lage und eine gute Verkehrsanbindung. Neben dem Bahnhof erreichen Sie in wenigen Minuten auch die Innenstadt von Düren.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt finden sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Ärzte, Apotheke, Bäckereien, mehrere Lebensmittelgeschäfte, eine Geschäftsstelle der Sparkasse, eine Tankstelle und mehr. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über diverse Kindertagesstätten (eine direkt in unmittelbarer Nähe zum Objekt) sowie diverse Grund- und eine weiterführende Schule.

Weitere Infos auch unter: [www.dueren.de](http://www.dueren.de)

## 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](http://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:



Ansicht Zuwegung

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



Frontansicht



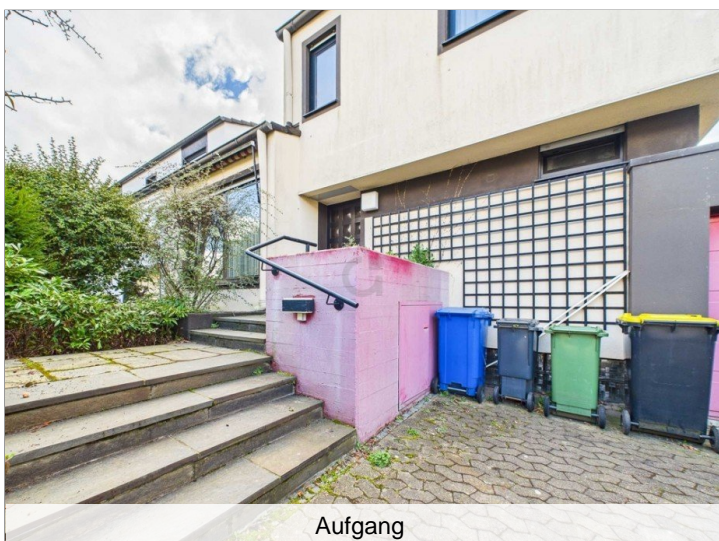
Eingangsbereich



Zugang/ Zufahrt Garage



Blick in Eingangsdiele



Aufgang



Eingangsdiele / Garderobe

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



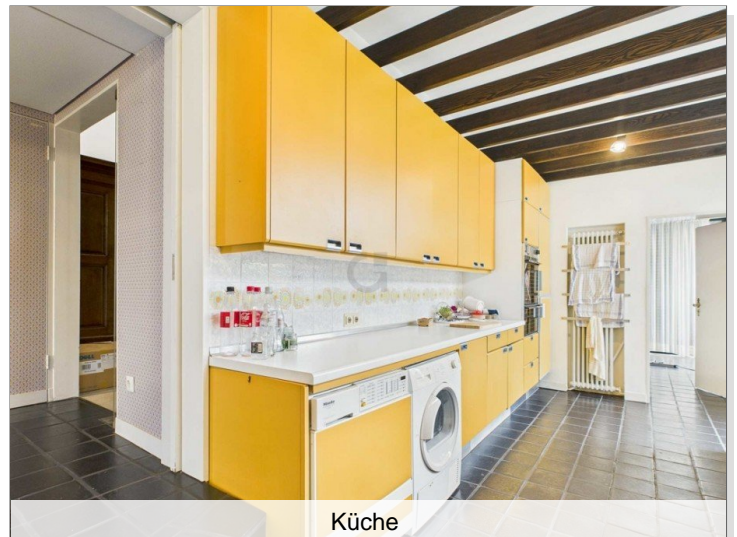
Zimmer zur Straße



Küche



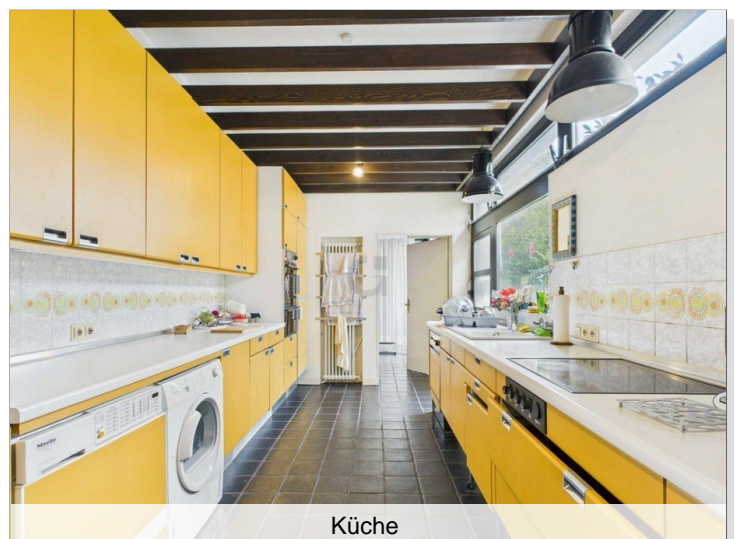
Gäste-WC



Küche



Blick zum Eingangsbereich

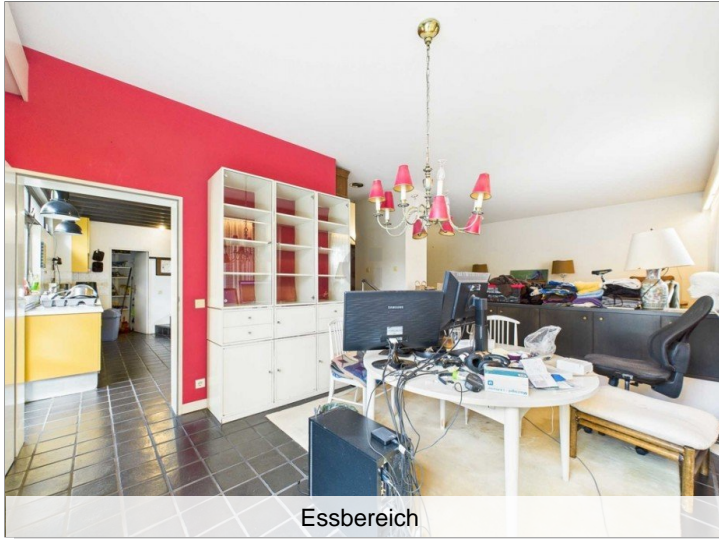


Küche

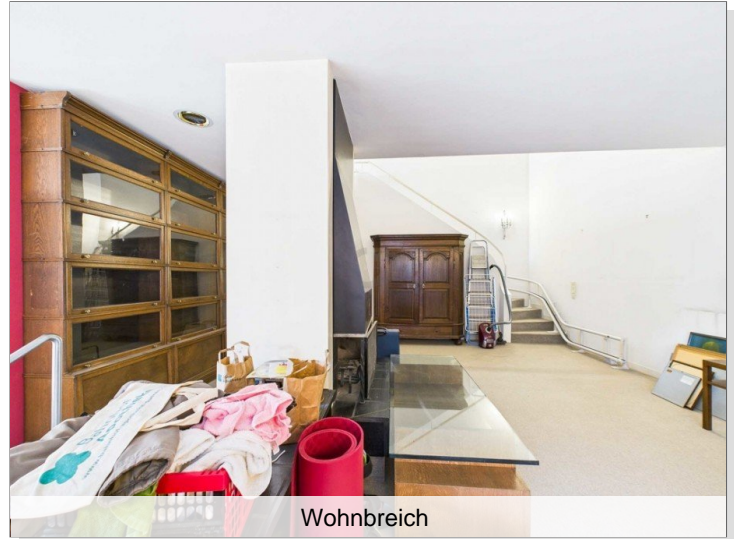
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



Essbereich



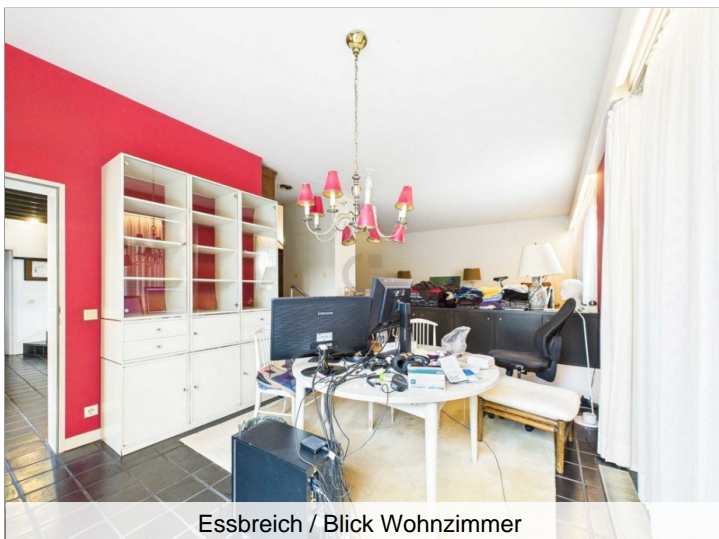
Wohnbereich



Essbereich



Zugang Wohn-Ess-Bereich



Essbereich / Blick Wohnzimmer



Wohnzimmer

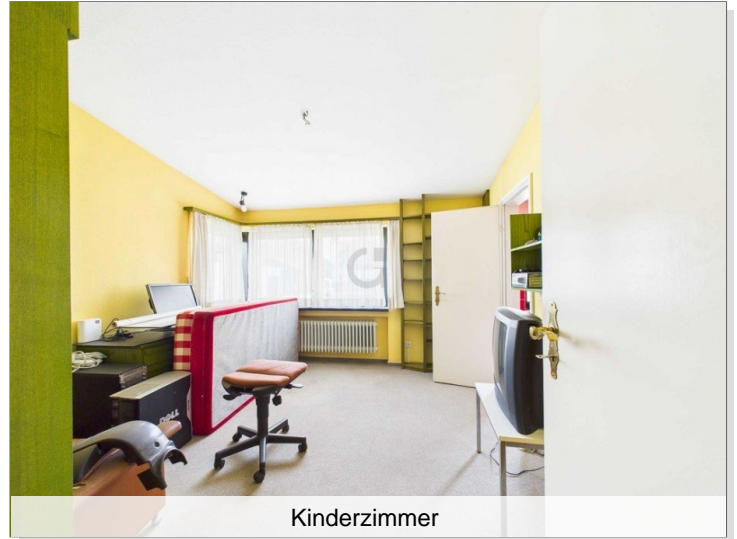
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



Blick zum Ausgang OG



Kinderzimmer



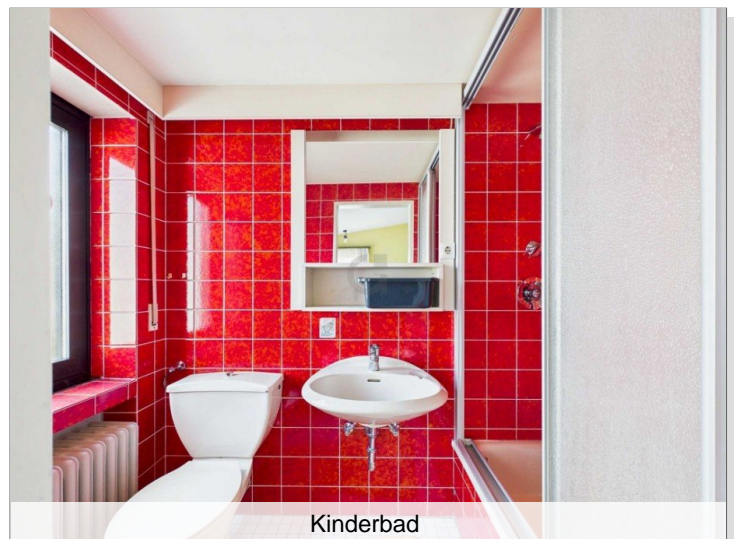
Aufgang OG



Kinderzimmer



Galerie OG



Kinderbad

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

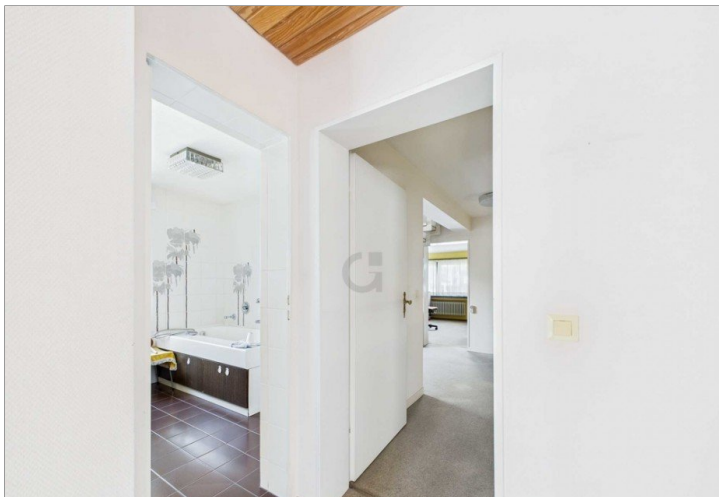
- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



"Arbeitsdiele" OG



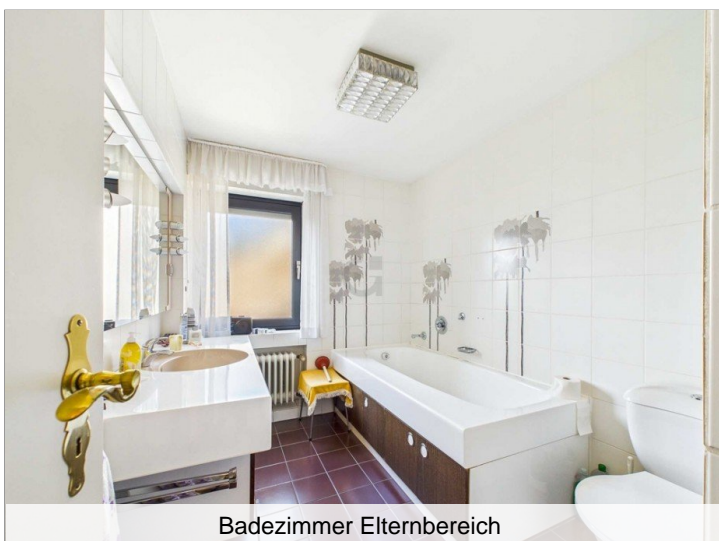
Elternschlafbereich



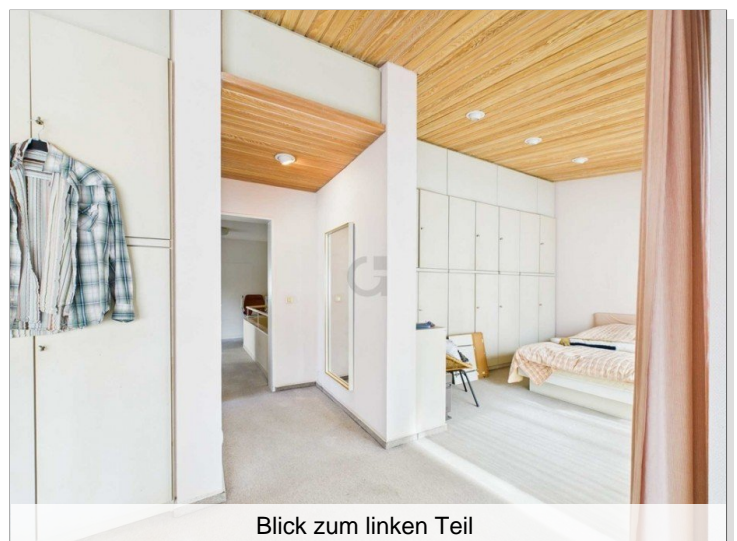
Zugang Elternschlaftrakt



rechte Teil



Badezimmer Elternbereich

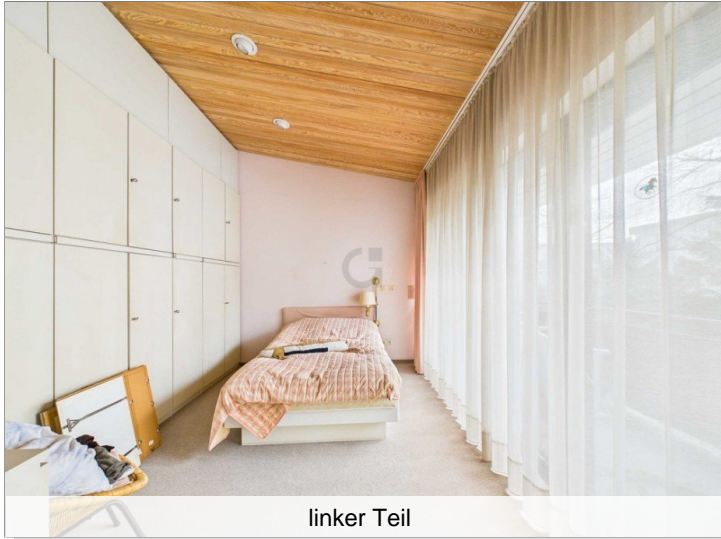


Blick zum linken Teil

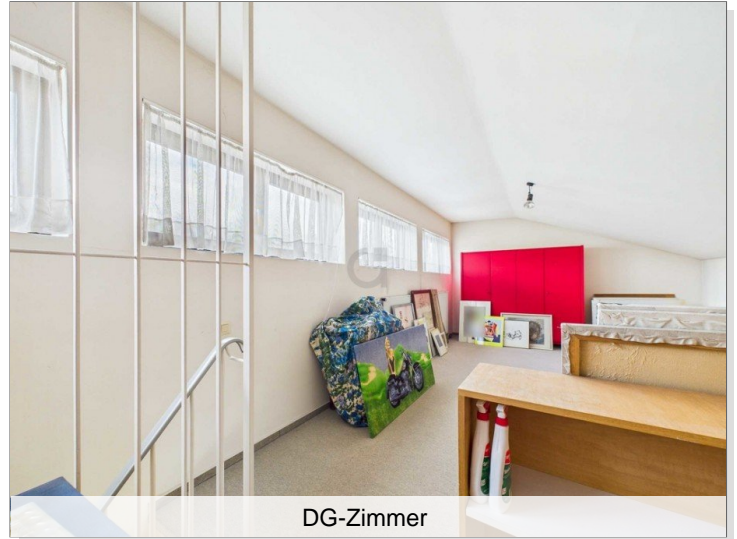
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



linker Teil



DG-Zimmer



Blick zum rechten Teil



Abgang Keller von Eingangsdiele aus



"rbeitsdiele" mit Aufgang DG



Kellerflur

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

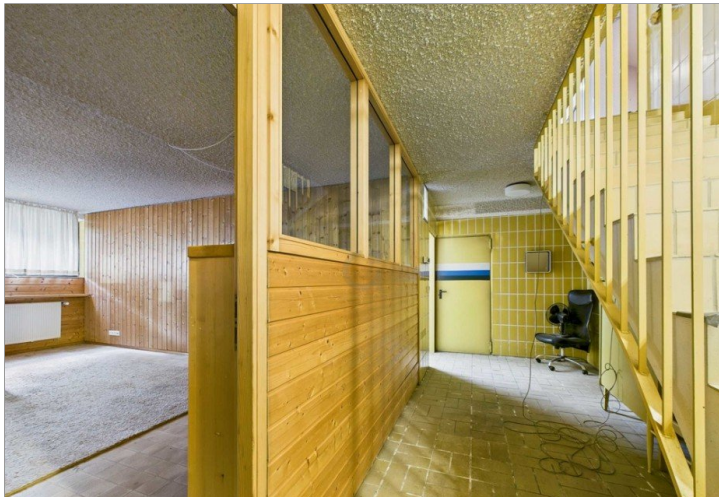
- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



Hobbyraum



seitlicher Zugang Haus aus Garten



Kellerflur



Blick in Garten



seitliche Ausgang in Garten von Küche aus



rückwärtige Ansicht aus Garten

## Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225

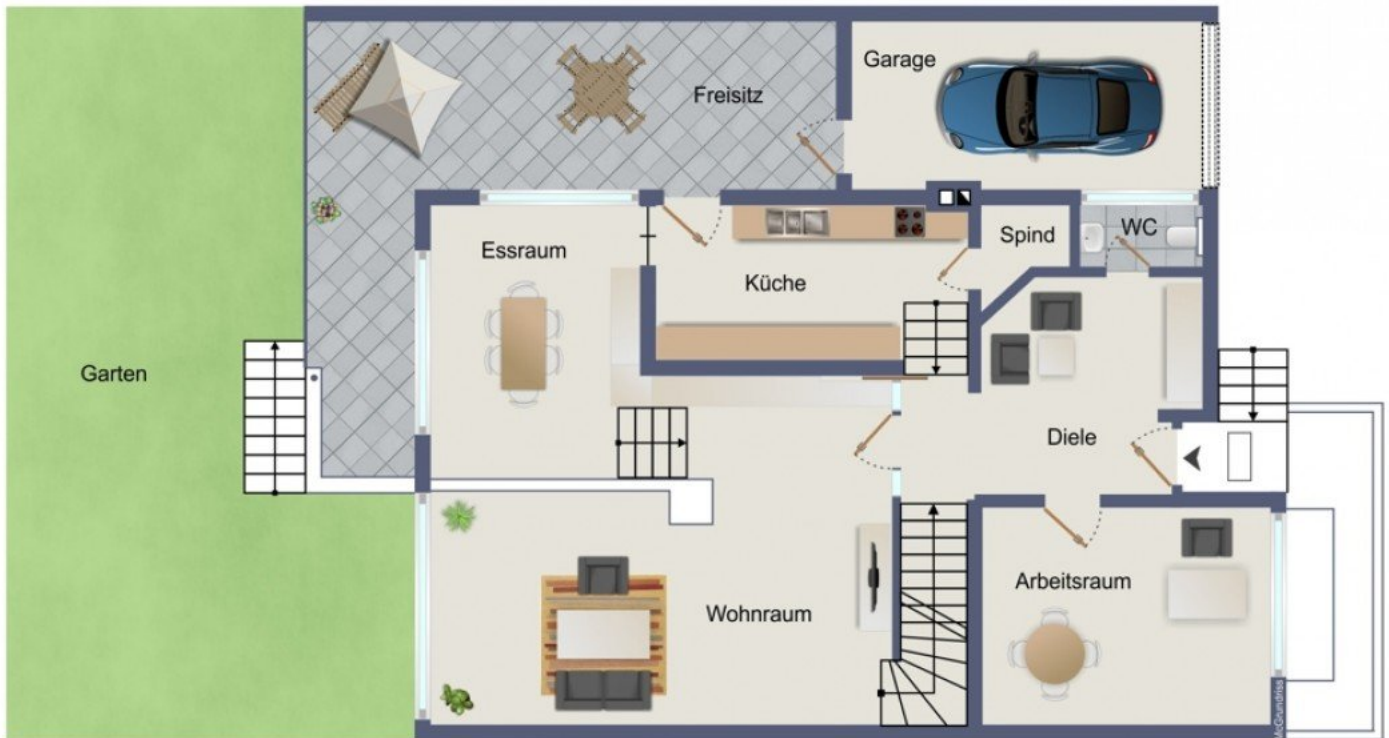


Ansicht Haus aus Garten

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225

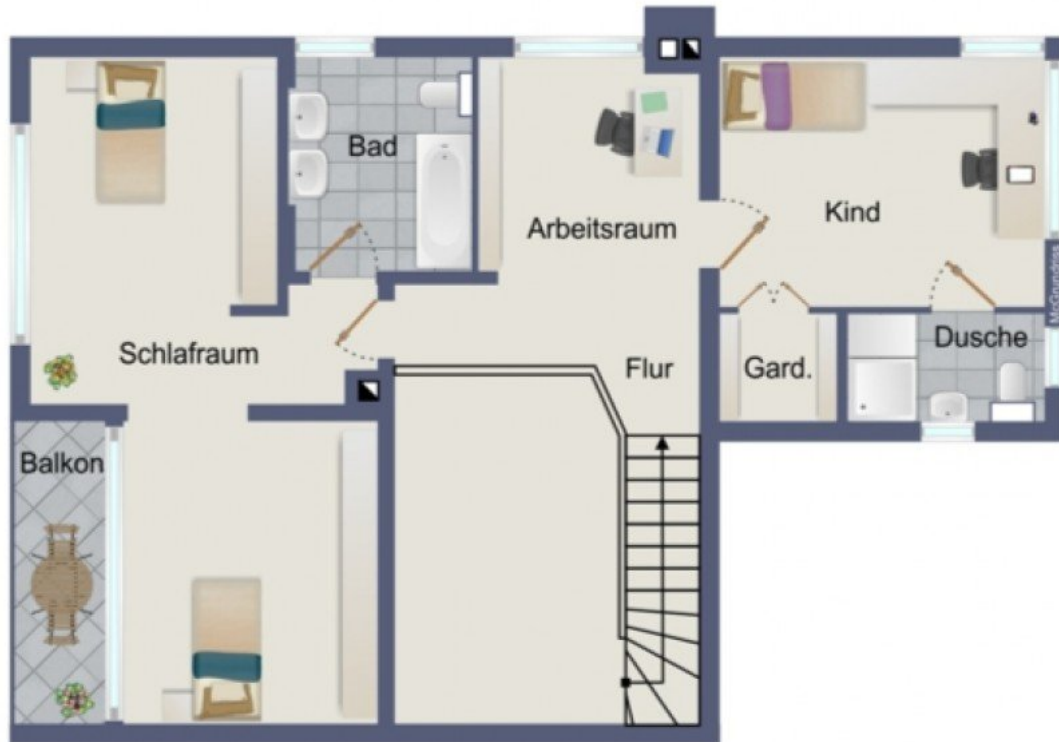


Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 158,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 62910225



Obergeschoss

