

EXPOSÉ

Leider bereits verkauft!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 52351 Düren
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 214 m²
Grundstücksfläche (ca.): 593 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

VERKAUFT

> Zweifamilienhaus

> Düren

> 7 Zimmer

> 214 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63010525



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	52351 Düren
Baujahr	1950
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	214 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	593 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	138 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-05-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

VERKAUFT!!!

Auch dieses tolle Haus in stadtnaher Lage hat neue Eigentümer gefunden!

Ausstattung:

Die Liegenschaft wurde ursprünglich in den 50er Jahren wiederaufgebaut (das genau Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt) und in 2005 um einen großzügigen Anbau erweitert.

Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist ausgesprochen gut, es wurde fortwährend und sinnvoll investiert.

Im Rahmen des Anbaus in 2005 wurde auch das Bestandsgebäude saniert:

- eine Wärmedämmung wurde an der Vorder- und Rückseite angebracht
- zur Straße hin ist die Fassade mit Klinkerriemchen verblendet worden
- das Dach wurde neu gedämmt und eingedeckt
- die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert (bis auf die Stränge zu den WC-Räumen im Treppenhaus)

Insgesamt verfügt die Immobilie über zwei großzügige Tageslichtbäder, ein Duschbad sowie zwei sep. WC's.

Die Fenster sind hier aus den 90er Jahren, weiße Kunststoffprofile mit zweifacher Verglasung.

Die Beheizung erfolgt durch eine zentrale Gas - Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung für das gesamte Objekt.

Durch das individuelle Raumprogramm ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese könnten zeitnah genutzt werden, da die Immobilie vollständig frei wird, Kündigungen wegen Eigenbedarf entfallen damit. Auf der Eingangsebene befinden sich ebenerdig ein Duschbad, ein Raum mit Küchenanschlüssen und ein wohnwirtschaftlich ausgebauter Raum, jeweils mit Heizung. Diese Flächen wurden bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Ein besonderes Highlight ist der 1999 erbaute Garagenhof mit insgesamt 9 Garagen. Diese sind -bis auf die bis dato selbst genutzten Garagen- für jeweils rd. 50,- EUR/Monat vermietet, der Bedarf an dieser Stelle ist recht groß, die Vermietbarkeit ausgezeichnet. Die Zufahrt zu dem Garagenhof erfolgt in Teilen über ein städtisches Grundstück, dafür erhebt die Stadt Düren eine jährliche Gebühr von derzeit 35,- EUR. Neben dem Haus befinden sich noch zwei nutzbare Stellflächen für PKW's. Die schicke Einbauküche im II OG verbleibt kostenfrei im Objekt.

Lagebeschreibung:

Düren, Cranachstrasse.

Eine zentrale Wohnlage in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum oder dem Hauptbahnhof. Düren bietet als moderne Mittelstadt alle Annehmlichkeiten moderner Infrastruktur, Schulen, Ärzten, Dienstleistern, Freizeitangeboten usw. Hier wohnt 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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Düren

> 7 Zimmer

> 214 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63010525



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.

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:



Rückseite



Garten



Garagenhof

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Düren
- > 7 Zimmer

- > 214 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63010525



Garagenhof



Zimmer EG



Zimmer EG



Bad I OG



Duschbad EG



Küche I OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Düren
- > 7 Zimmer

- > 214 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63010525



Schlafen I OG



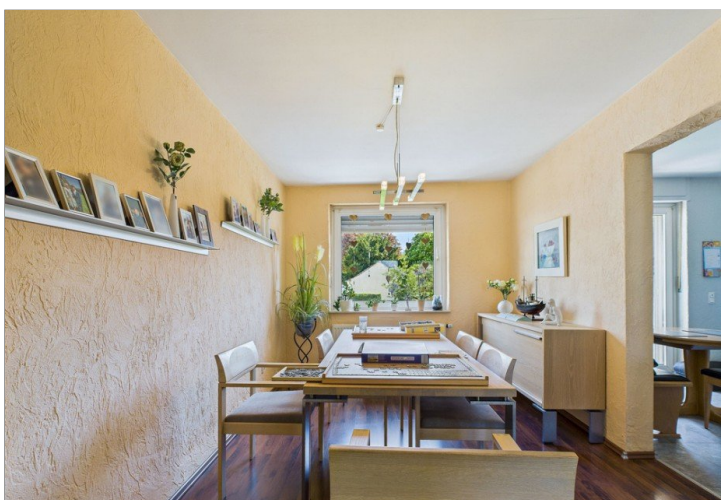
Treppenhaus neu



Wohnen I OG



Bad II Obergeschoss



Essen I OG



Küche II OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Düren
- > 7 Zimmer

- > 214 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63010525



Schlafen II OG



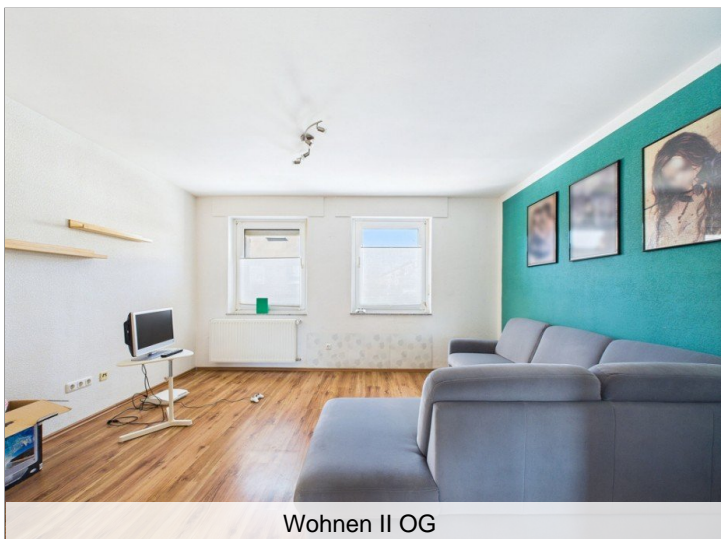
Wohnen II OG



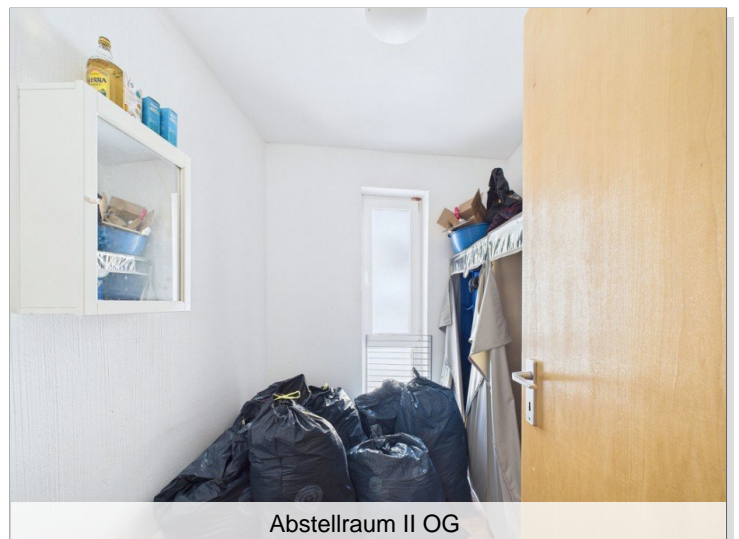
Empore Schlafen II OG



Essen II OG



Wohnen II OG



Abstellraum II OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Düren
- > 7 Zimmer

- > 214 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63010525



Diele Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Elektro

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Düren
- > 7 Zimmer

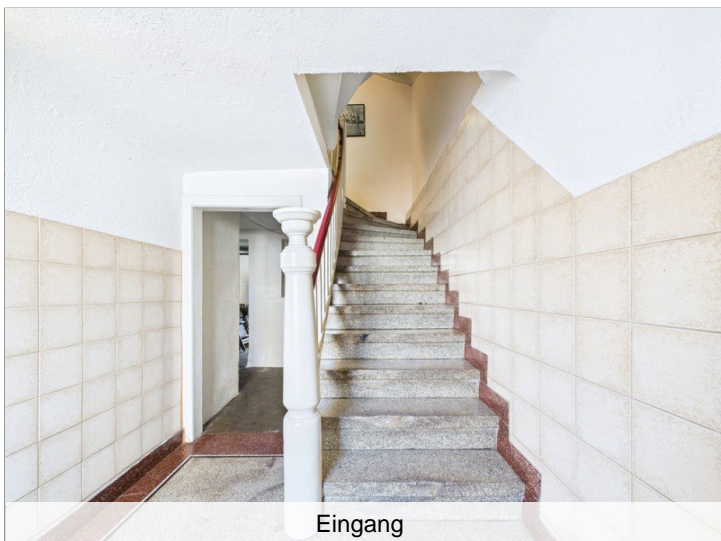
- > 214 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63010525



Waschküche



Heizung



Eingang

