EXPOSÉ

Liegenschaft mit Gartenoase und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 52353 Düren
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 143 m²
Grundstücksfläche (ca.): 732 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 278.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52353 Düren
Baujahr	1950
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	143 m²
Grundstücksfläche (ca.)	732 m²
Kaufpreis	278.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	557,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Liegenschaft mit Gartenoase und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Wohnfläche: 143 qm

Hinweis: Der jetzige Grundriss ist recht individuell auf die Nutzung der jetzigen Bewohner abgestimmt. Eine andere Nutzung ist baulich und technisch ohne große Aufwendungen möglich, ein alternativer Grundriss ist beigefügt. Durch zwei Eingänge und die beiden Küchen und Bäder, könnte beispielsweise auch ein kleiner, innerfamiliärer "Einliegerwohnungsbereich" entstehen.

Erdgeschoss:
zwei Zugänge vom Innenhof aus, zwei Küchen (eine wird derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt), 3 - 4 Räume (Nutzung als Wohn- und/oder Schlafräume), ein modernes Duschbad, überdachter, großer Innenhofbereich, zusätzlich eine überdachte Terrasse zum Garten

Dachgeschoss:
zwei Zimmer und ein großes Tageslichtbad

Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1950 in konventioneller Massivbauweise errichtet, das Haupthaus wurde unterkellert. Das Grundstück hat 732 qm Fläche, ist optimal nach Südwesten ausgerichtet und ansprechend mit Olivenbäumen und Palmen bepflanzt. Ein Zierteich wurde ebenfalls angelegt. Dadurch, dass rückwärtig ebenfalls großzügige Gärten angrenzen, entsteht eine angenehme Weite.

Die jetzigen Eigentümer haben das Objekt in 1995 erworben und bereits viele Modernisierungen vorgenommen:

- die Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Heizung und die Heizkörper wurden überarbeitet.
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden vor rd. 7 - 10 Jahre eingebaut
- die Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung ist aus 2006
- Dacheindeckung aus 2004 (keine Isolierung vorhanden)
- Überdachung des Innenhofes in 2021
- Duschbaderneuerung Erdgeschoss in 2022
- Einbau eines elektrisch betriebenen Garagentores in 2024
- zwei Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung, im Garten installiert in 2025

Die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Hinweis:
Der Dachstuhl ist noch der ursprüngliche. Dieser sollte erneuert werden, die gesetzlichen Anforderungen wären dabei zu beachten. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde nicht mehr genutzt. Die Dusche ist zudem undicht und müsste bei einer weiteren Verwendung entsprechend abgedichtet werden.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Dürener Stadtteil Arnoldsweiler. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Kreisstadt Düren oder die Autobahn A4. Arnoldsweiler selbst verfügt über zwei Kindergärten, eine Grundschule, einen Discounter sowie Geschäfte zur täglichen Bedarfsdeckung. Alle weiterführenden Schulen in Düren sind mit öffentlichen Verkehrsmittel gut zu erreichen.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

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:

Frontansicht

Frontansicht

Garten

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

Garten

Garten

Garten

Garten

Garten

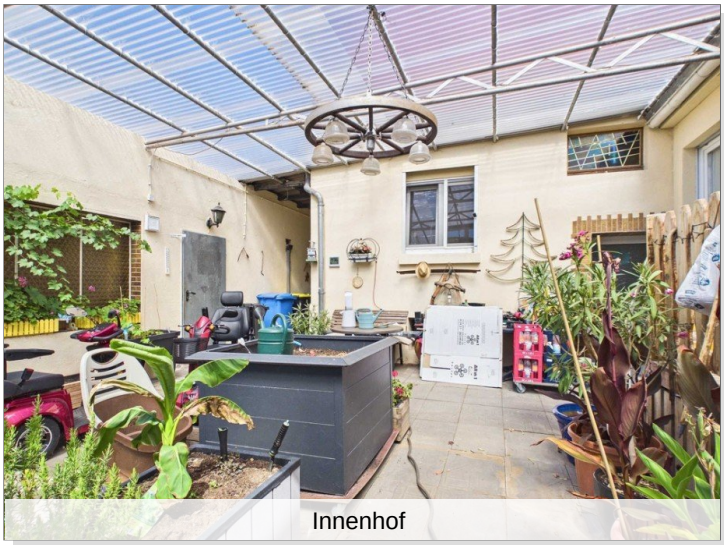
Innenhof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

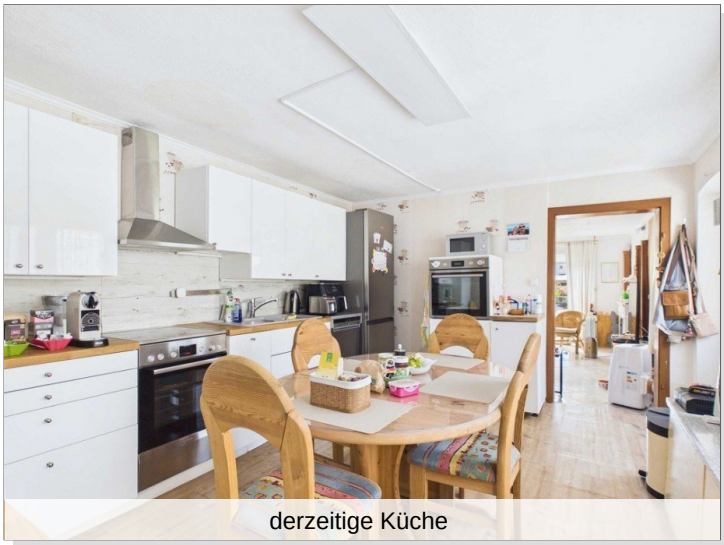
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826



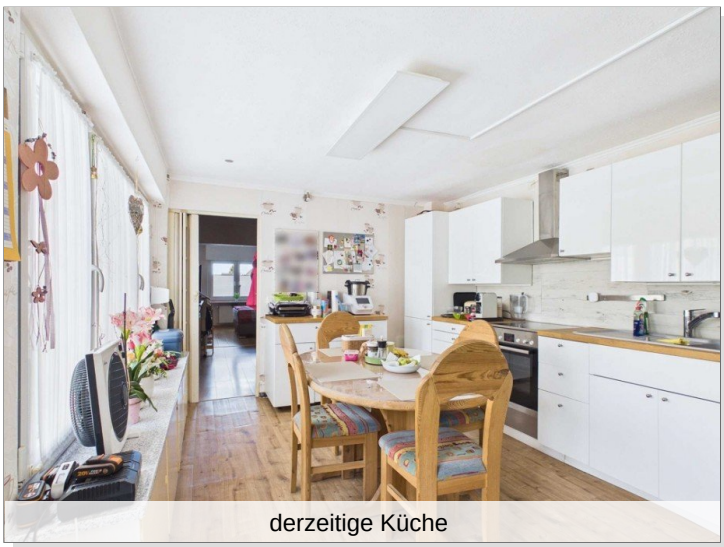
Innenhof



derzeitige Küche

Zugang

derzeitiges Wohnzimmer



derzeitige Küche

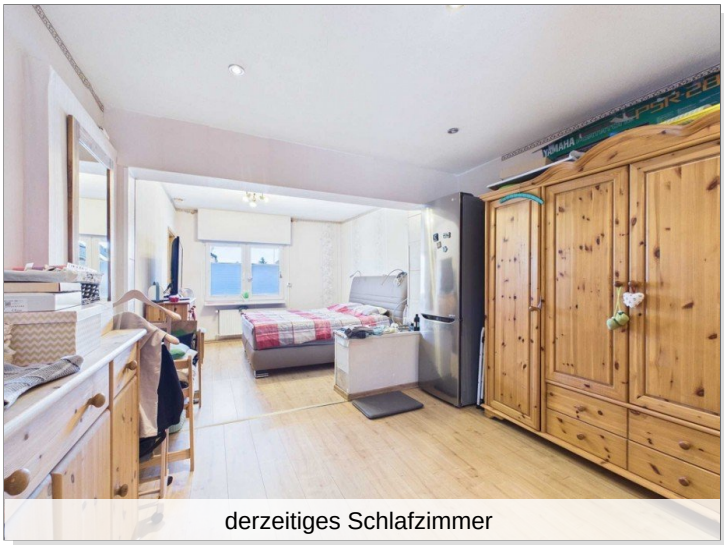
Duschbad EG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826



derzeitiges Schlafzimmer

ehemalige Küche

derzeitiges Schlafzimmer

Zweiter Eingang

Teilbereich ehemaliges Wohnzimmer

Zimmer 1 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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

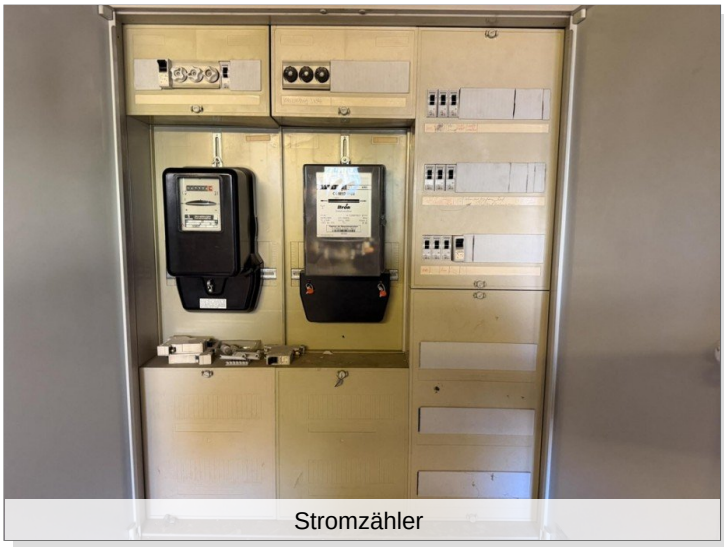
Bad Dachgeschoss

Kellerraum

Zimmer 2 Dachgeschoss

Kellerraum

Heizung



Stromzähler

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

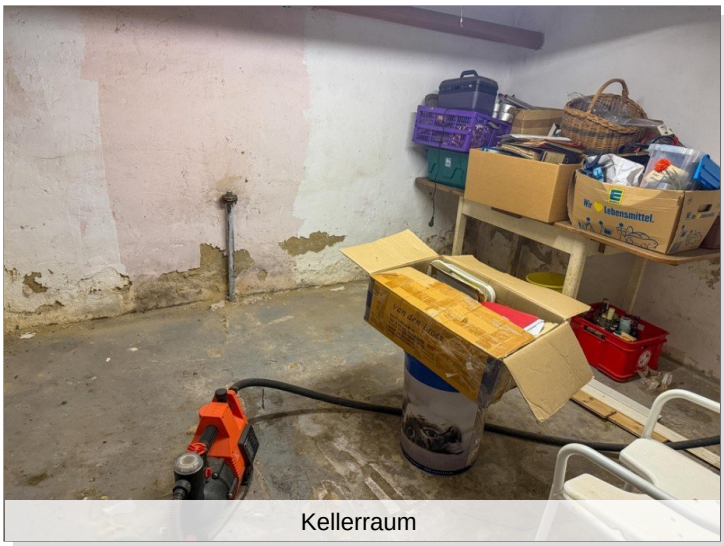
Großgart Immobilien OHG
Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren
Tel.: 02421 / 15088 ° Fax: 02421 / 15087
info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

Eckdaten

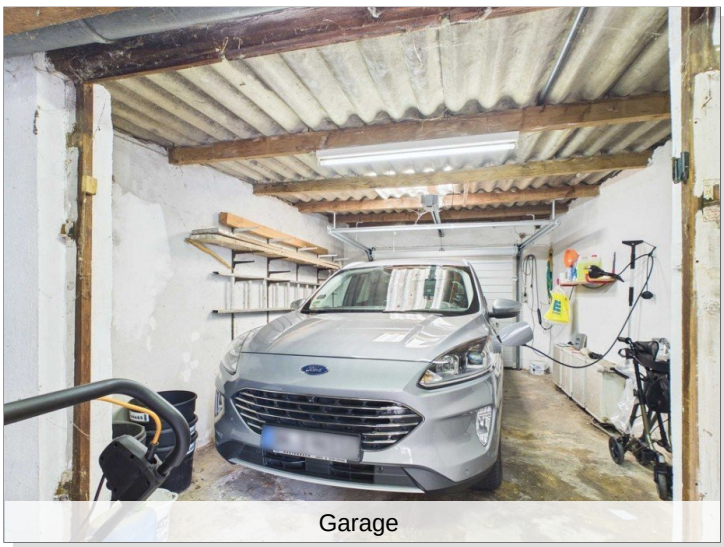
> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

Kellerraum

Schuppen



Kellerraum



Garage

© 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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

Erdgeschoss Istzustand

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

Erdgeschoss Alternative

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

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

> Doppelhaushälfte
> Düren
> 6 Zimmer
> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 63730826

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