

# EXPOSÉ

## RESERVIERT! Solide Eigentumswohnung in Zentrumsnähe



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 52349 Düren

Baujahr: 1954

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 147,- €

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 135.000,-**

**Großgart Immobilien OHG**

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

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

> Dachgeschosswohnung

> Düren

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63580426



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	52349 Düren
Baujahr	1954
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	135.000,- €
Hausgeld (ca.)	147,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	132 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-10-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
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) - sofort frei. Wfl.: rd. 75 qm

Aufteilung:

Eingangsbereich - Diele, Duschbad mit Fußbodenheizung, geräumiges Wohnzimmer, große Wohnküche mit Anschlussmöglichkeit für

Waschmaschine (nur Gasanschluss zum Kochen vorhanden), 1 großes Schlafzimmer und ein über dieses zugänglicher weiterer Raum, der als Kinderzimmer / Büro / Ankleide genutzt werden kann, ein Kellerraum, ein Fahrradabstellraum im Innenhof

Das aktuelle Hausgeld beträgt 147,- EUR/ Monat inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Grundsteuer für die Wohnung beträgt aktuell 152,29 EUR / Jahr. Parken ist mit Anwohnerparkausweis auf der Straße möglich (Kosten im Jahr ca. 31 EUR). Fahrräder können im Hinterhof (sep. Raum) abgestellt werden.

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

## Ausstattung:

Ein Auszug über die Ausstattung:

- o große Fenster mit 2 Fach-ISO-Verglasung, keine Rollos -
- o neue Stromunterverteilung in Wohnung aus 2010
- o Beheizung umoderne Etagenheizung aus 2018
- o innenliegendes Badezimmer (mit Fußbodenheizung) mit Dusche
- o wertige Echtholzparkett-, Granit und Laminatböden
- o Wände größtenteils Raufaser und Anstrich
- o Gegensprechanlage / Tufner
- o sep. Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)

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

## 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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Düren

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63580426



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](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.

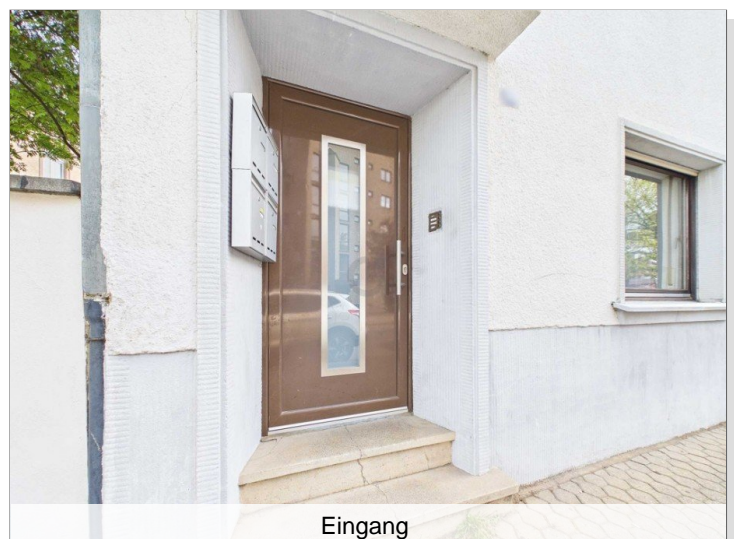
## Objektbilder:



Frontansicht



Zugangsbereich



Eingang

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Düren

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

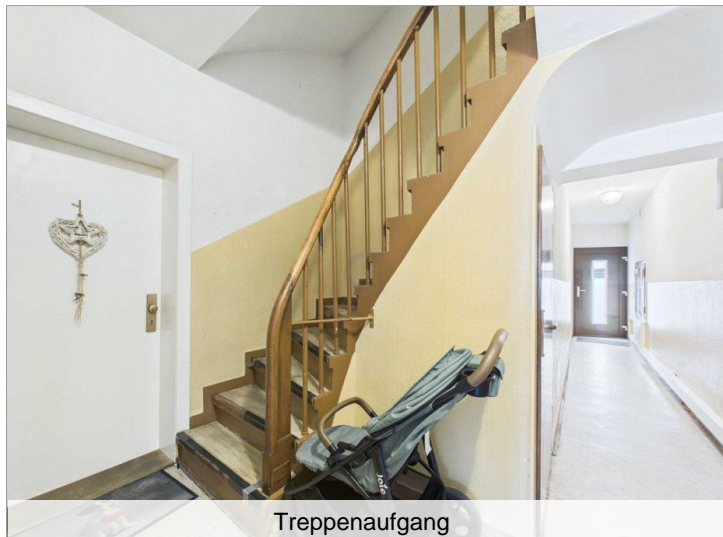
> Objektnummer: 63580426



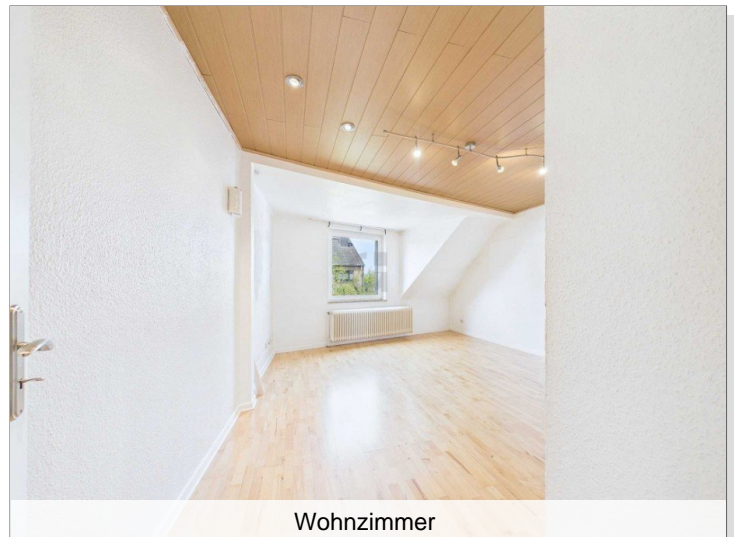
Eingangsfur



Eingangsdiele



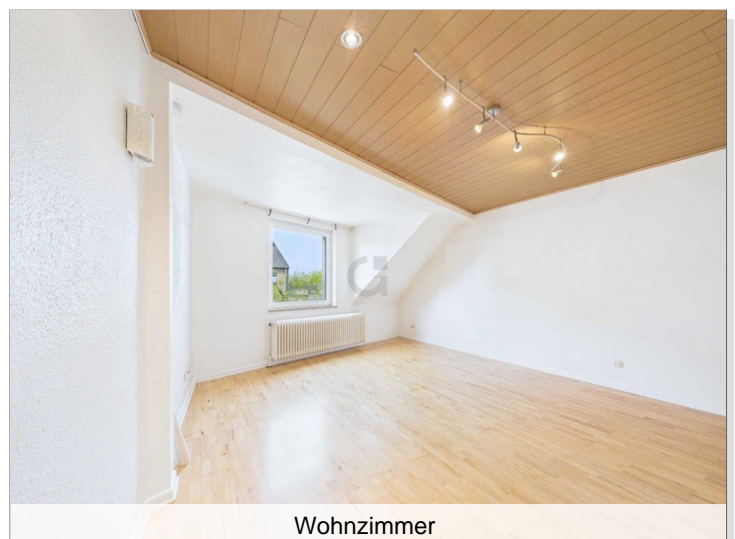
Treppenaufgang



Wohnzimmer



Zugang Wohnung



Wohnzimmer

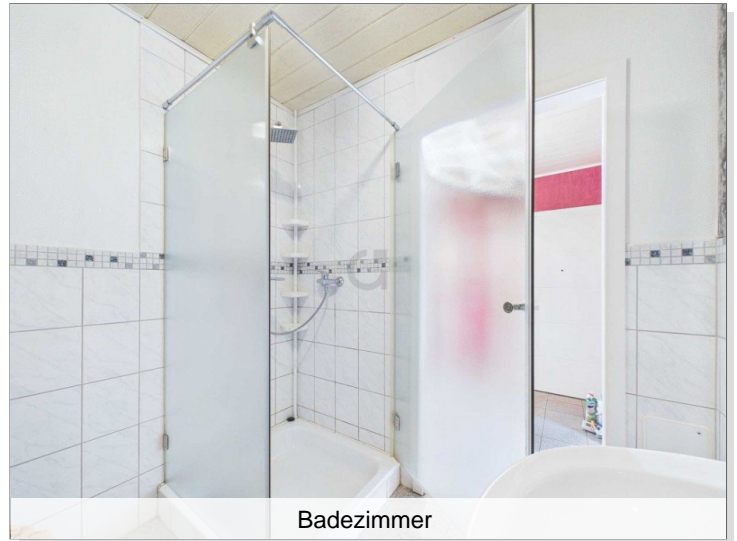
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Düren
- > 3 Zimmer

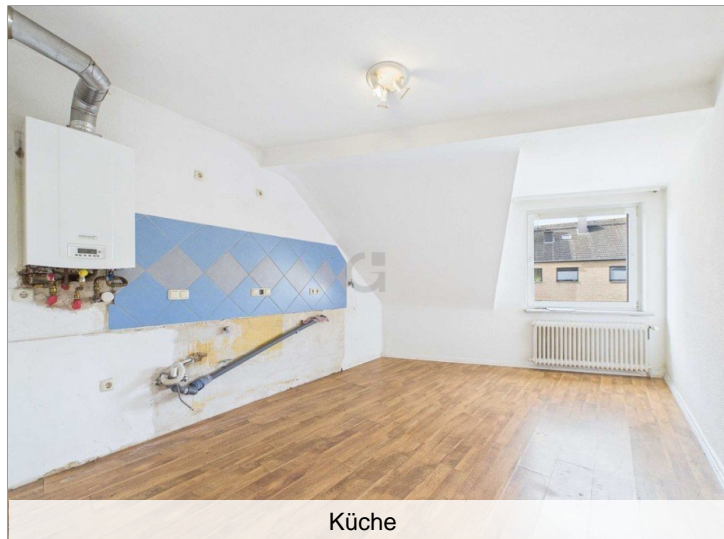
- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63580426



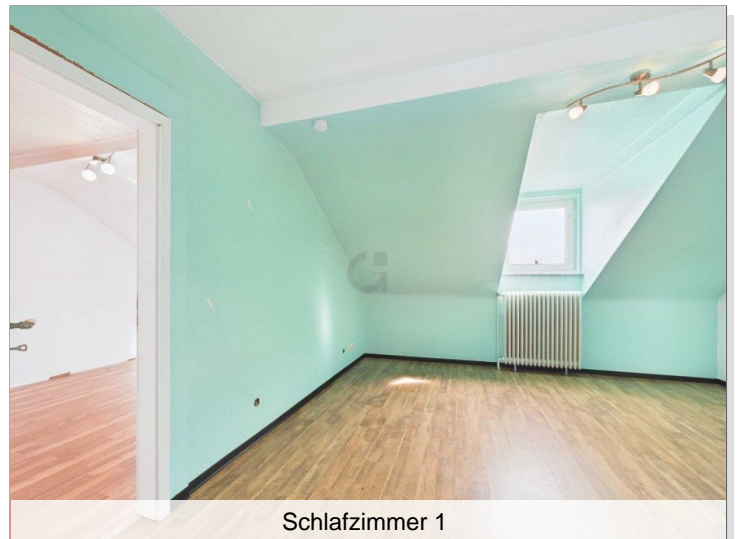
Wohnzimmer



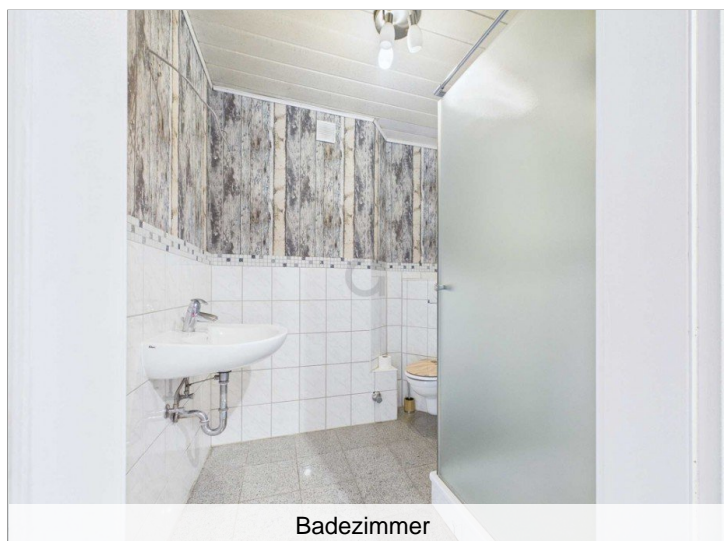
Badezimmer



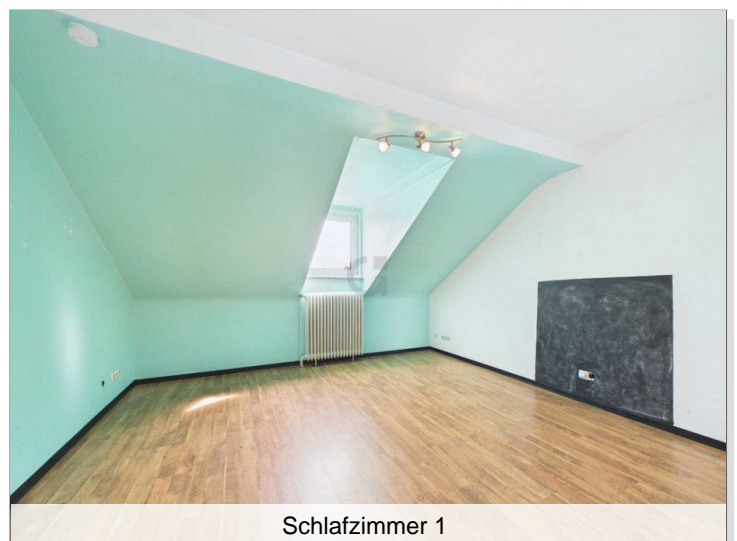
Küche



Schlafzimmer 1



Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Düren

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 63580426



Schlafzimmer



Schlafzimmer 1

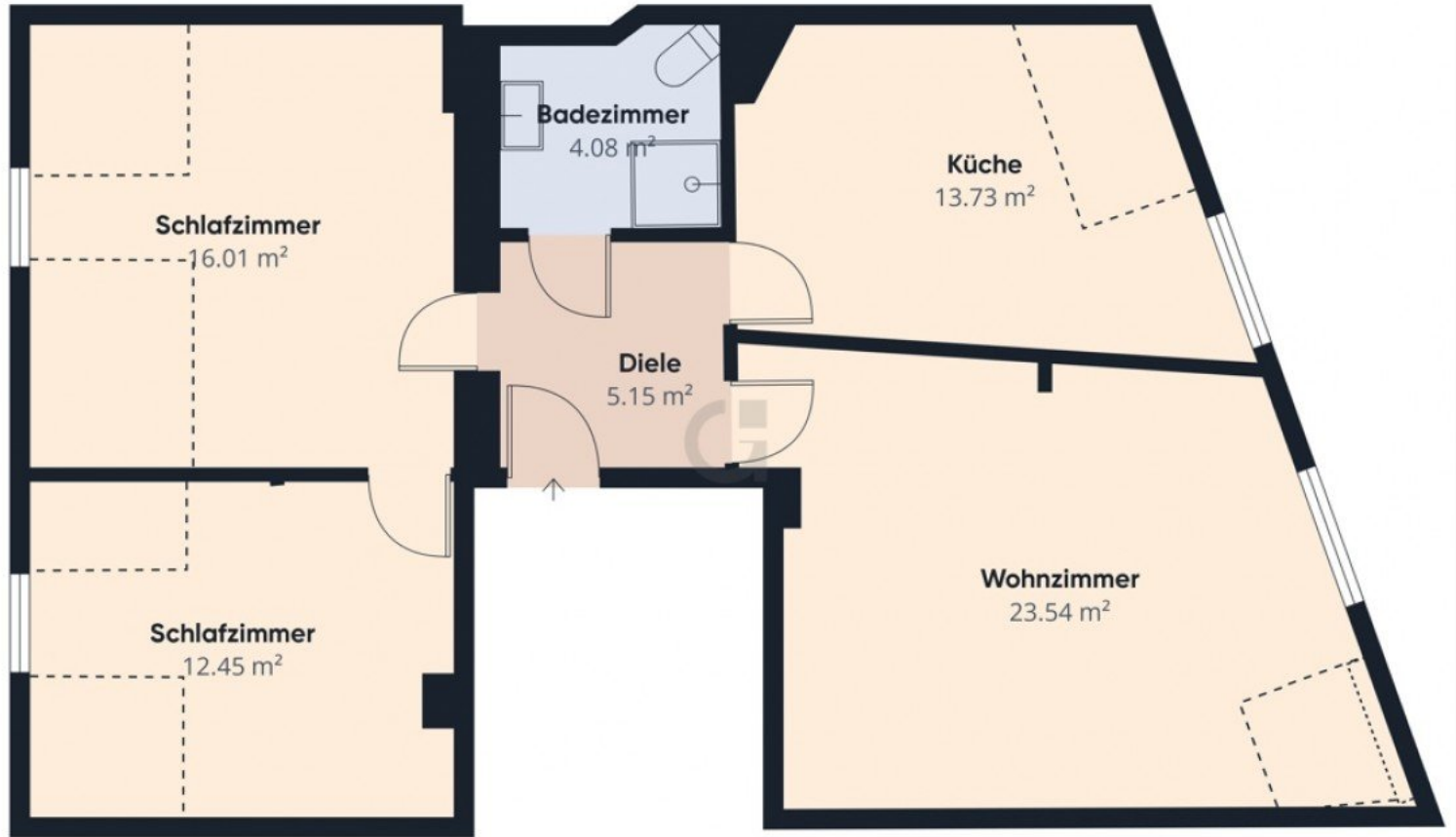


Schlafzimmer 2

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Düren
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 63580426



3. Obergeschoss

