

RESERVIERT! Solides Einfamilienhaus mit reichlich Potenzial



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 52355 Düren / Gürzenich
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 118,71 m²
Nutzfläche (ca.): 195,09 m²
Grundstücksfläche (ca.): 771 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 363.500,-

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52355 Düren / Gürzenich
Baujahr	1968
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	118,71 m ²
Nutzfläche (ca.)	195,09 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	771 m ²
Kaufpreis	363.500,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	97,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2010
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Bitte berücksichtigen sie, dass das Objekt aktuell reserviert ist.

Solides Einfamilienhaus mit reichlich Potenzial in TOP-Lage von Gürzenich

Wohnfläche: rd. 119 qm zzgl. ein als Hobbybereich vollständig (wohnl.) ausgebaut Dachgeschoss mit Dachterrasse und ein riesiger Kellerbereich mit Büro und Partyraum.

Aufteilung Erdgeschoss:

zentraler Dielenbereich mit Treppenhaus, davon abgehend: 2 Schlafzimmer, ein Duschbad, ein WC und ein Abstellraum im vorderen Bereich, im hinteren Bereich ein 3. Schlafzimmer, eine Küche inkl. vorhandener Einbauküche, ein optisch abgetrennter Essbereich der sich zum Wohnzimmer hin öffnet. Über die großzügige Fensterfläche erschließt sich dann der Blick in den Garten. Davor gelagert befindet sich eine riesige überdachte Terrasse.

Aufteilung Dachgeschoss: (ca. 60 qm ausgebaut und beheizt 3 Zimmer mit Wannenbad)

über die offene Treppe erreicht man den ausgebauten Dachgeschossbereich, welcher im vorderen Teil über ein kleines Zimmer, den großzügigen Dachboden und ein kleines Wannenbad verfügt. Über eine Tür getrennt vom Treppenhaus gelangt man in den hinteren Teil, in welchem sich zwei großzügige wohnlich ausgebaut Zimmer befinden, die bisher als Hobbybereich / Gästezimmer genutzt wurden. Über den Flur, der beide Räume trennt, gelangt man über eine Terrassentür auf die mögliche Dachterrasse.

Aufteilung Kellergeschoss:

ebenfalls zentrale Diele, zwei große Kellerräume zur Straßenseite, eine Waschküche, ein kl. Büro mit Tageslicht, den Heizkeller und einen großzügigen Partyraum mit Ausgang in den Garten.

Garage und gepflasterte Stellplatzfläche in der Einfahrt, Vorgarten u.v.m.

Ausstattung:

Baujahr: Ursprung um 1968

Ausstattung: Massive, 1 ½ geschossige Bauweise mit Satteldach (+Spitzboden)

Gasbrennwert-Zentralheizung m. WW-Speicher aus 2010, ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch im DG, 1 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und ein sep. Gäste-WC (um 2009 erneuert) im EG, sep. WC im Keller, Fenster wurden teilweise zwischen 2012/2014 erneuert, der Keller wurde zur Straßenseite um 2006 neu isoliert, die Dachflächen wurden in 2022 gereinigt, überprüft und versiegelt.

Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Termin vor Ort.

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Gürzenich. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Tankstelle usw. sind in Gürzenich vorhanden und befinden sich in naher Umgebung zum Objekt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich im Hauptort Düren (ca. 3 km Entfernung). Die Autobahn A 4 Richtung Köln ist ca. 8 km entfernt.

Düren ist mit etwa 93.000 Einwohnern eine große Mittelstadt am Nordrand der Eifel zwischen Aachen und Köln in Nordrhein-Westfalen.

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 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:



Frontansicht



Frontansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Einfahrt



Eingangsbereich



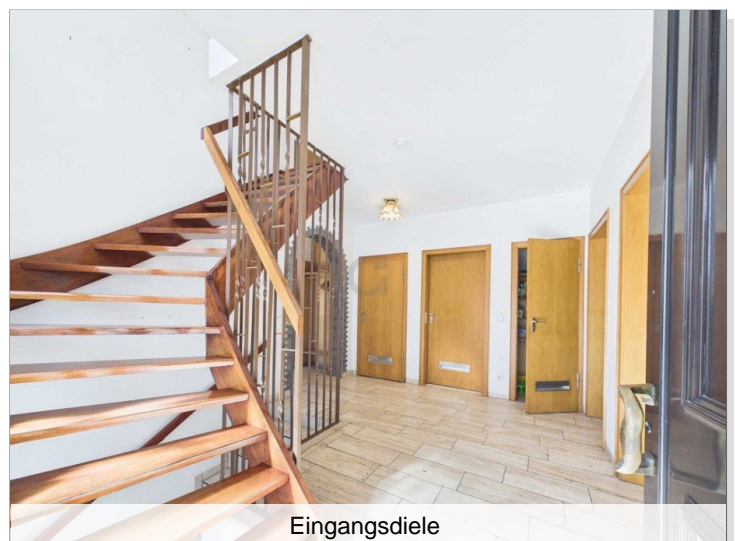
Zufahrt



Zugang zum Haus



Blick in die Garage



Eingangsdiele

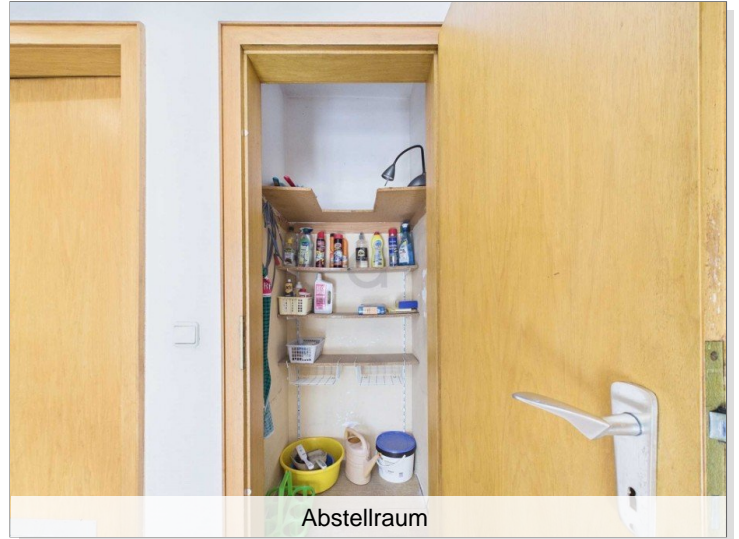
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



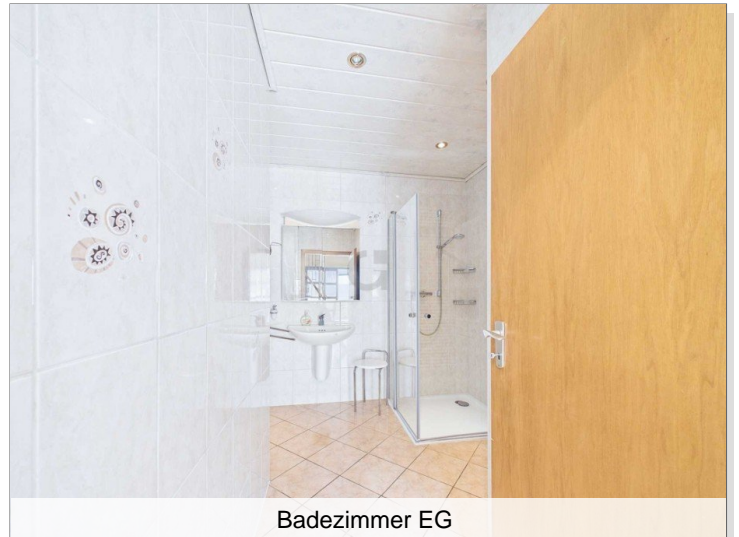
Eingangsdiele



Abstellraum



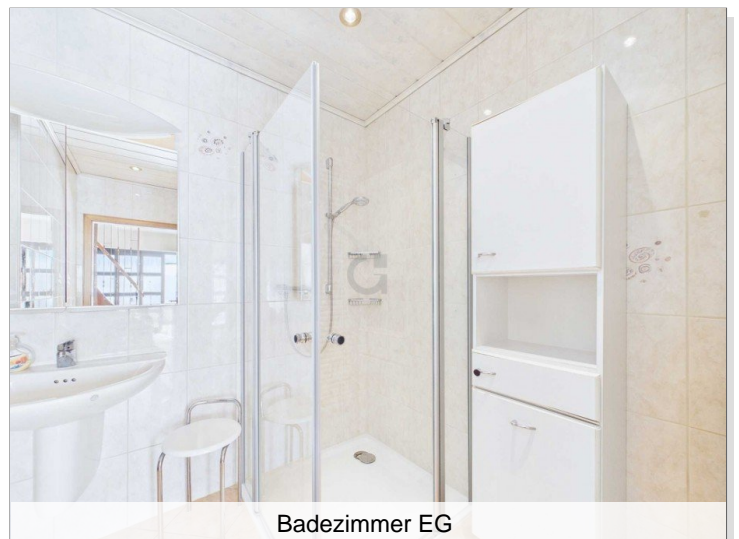
Schlafzimmer 1



Badezimmer EG



Schlafzimmer 2



Badezimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Badezimmer EG



Schlafzimmer 3



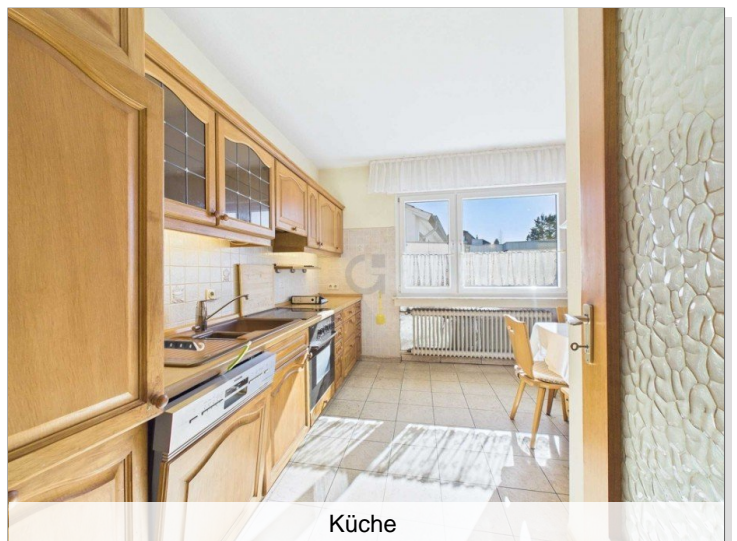
Gäste-WC



Schlafzimmer 3



Diele zum Wohn-Ess-Koch-Bereich

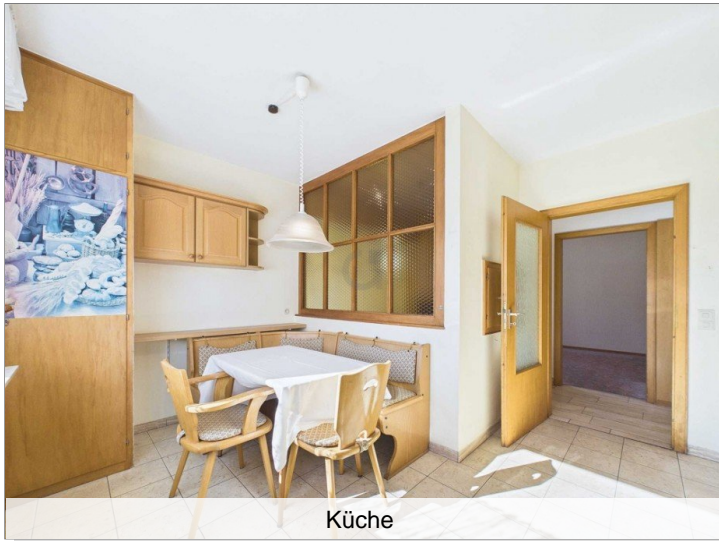


Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Küche



Wohnzimmer



Küche m. Einbauküche



Wohnzimmer



Essbereich



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Terrasse



Blick in den Garten



rückwertige Zugang zur Garage



seitlicher Ansicht Rückseite



Terrasse



Abgang Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



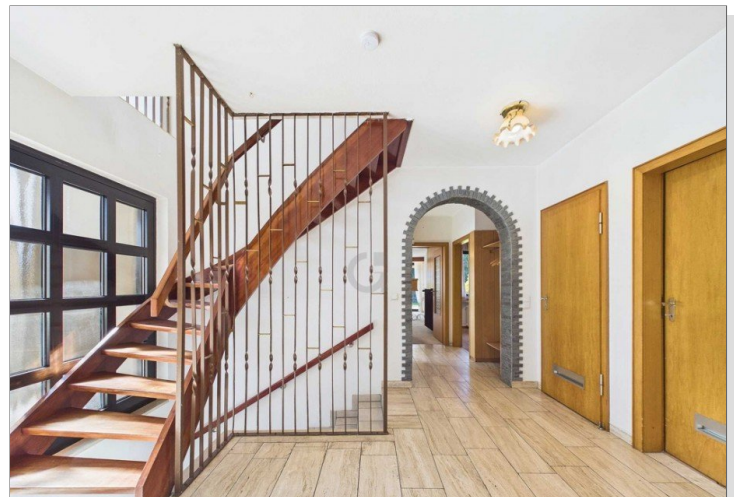
Blick aus Garten



Blick aus Garten



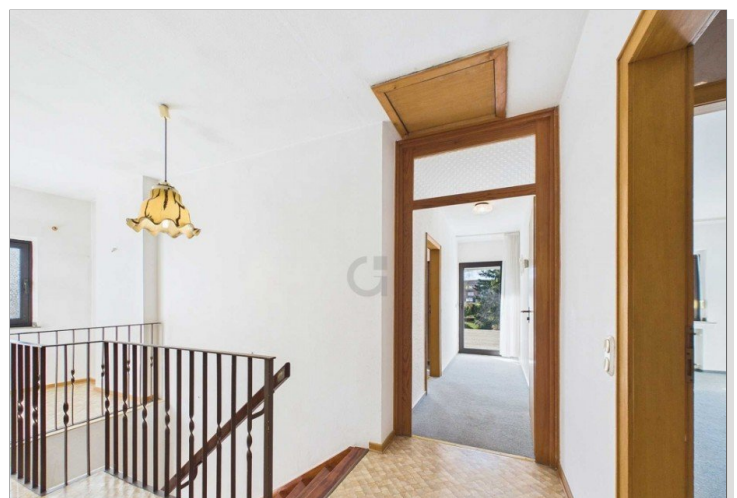
Blick aus Garten



Treppenhaus



Blick aus Garten



Diele DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

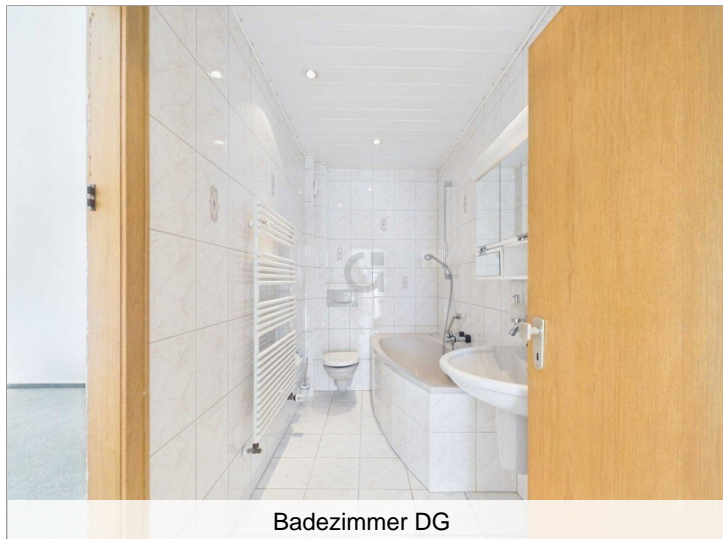
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



kl. Zimmer DG



Hobbyraum links



Badezimmer DG



Hobbyraum rechts



Zugang Hobbybereich

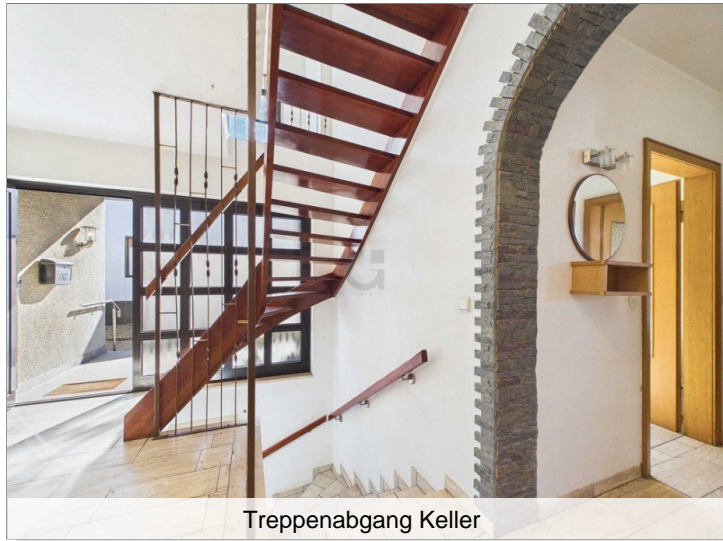


Hobbyraum rechts

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Treppenabgang Keller



Zugang Kellerbereich

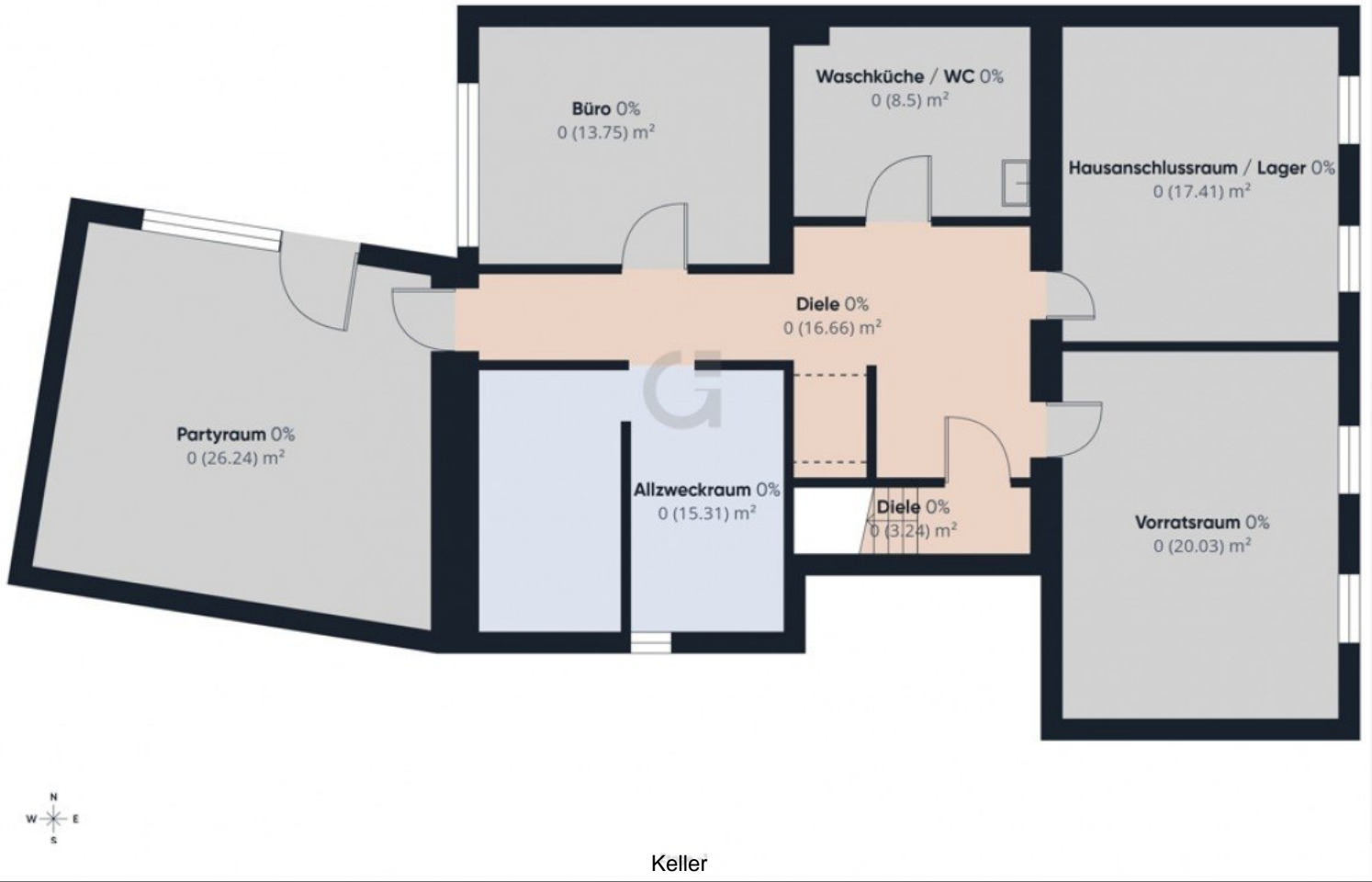


Kellerflur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

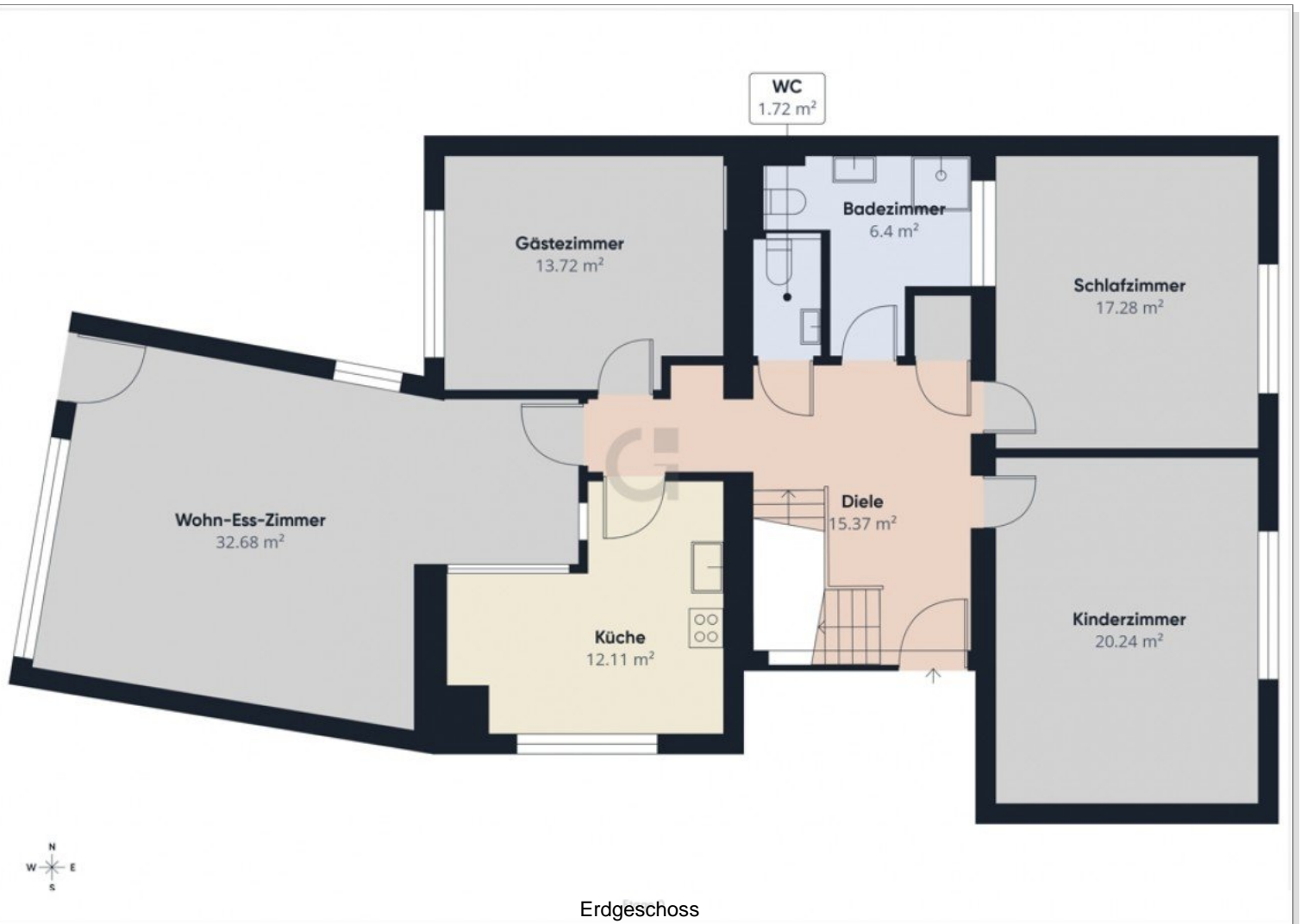
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

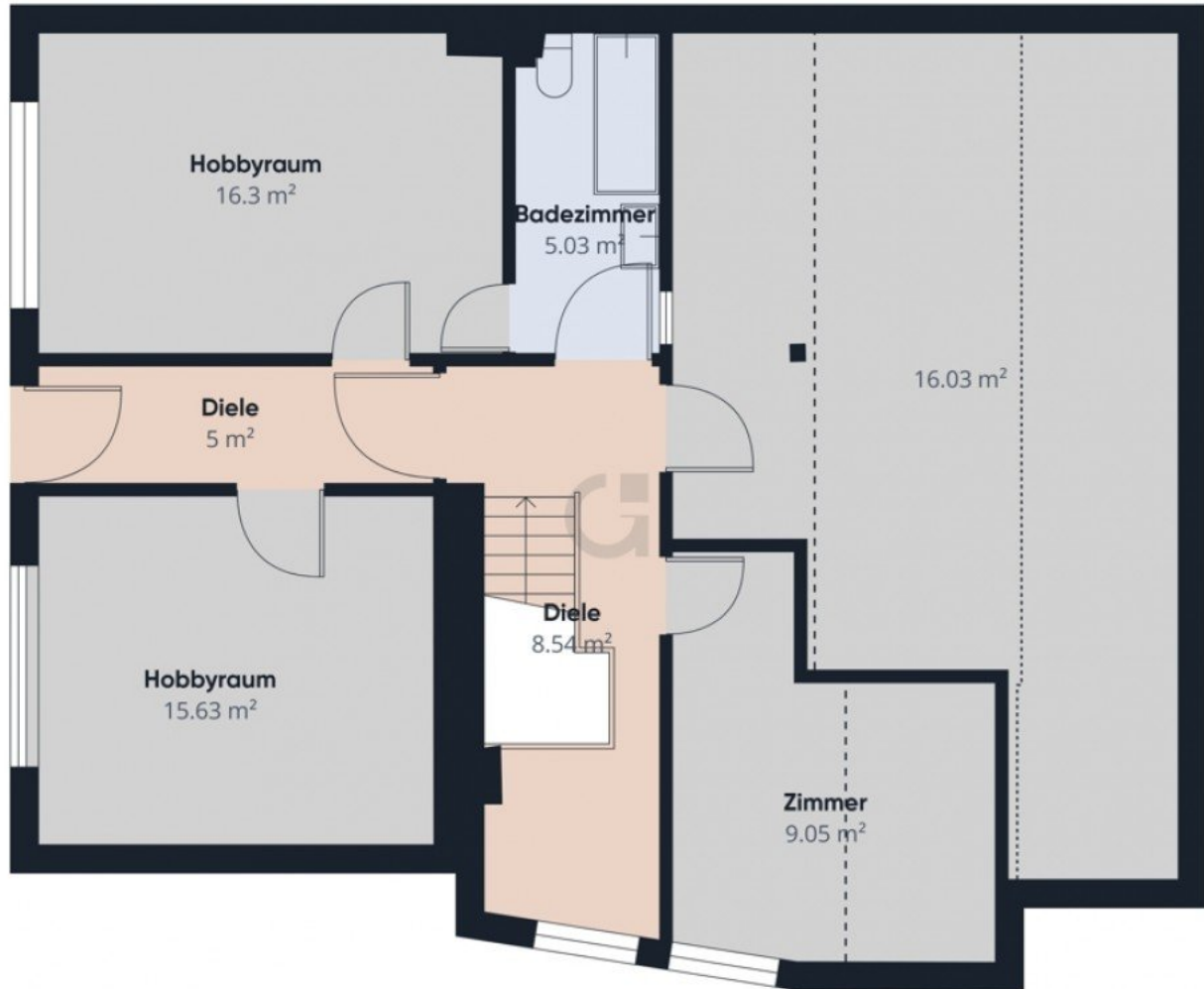
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Düren / Gürzenich
- > 7 Zimmer

- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Dachgeschoß

