

Raumwunder in Bestlage: Großzügiges Einfamilienhaus mit XXL-Wohnbereich & Südgarten nahe Düren-City



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 52349 Düren

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 177 m²

Nutzfläche (ca.): 90 m²

Grundstücksfläche (ca.): 565,75 m²

Terrasse: ja

Anzahl Garage / Stellplatz: 4

**Kaufpreis
€ 349.500,-**

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	52349 Düren
Baujahr	1969
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	177 m²
Nutzfläche (ca.)	90 m²
Grundstücksfläche (ca.)	565,75 m²
Kaufpreis	349.500,- €
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage / Stellplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	229,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Raumwunder in Bestlage: Großzügiges Einfamilienhaus mit

XXL-Wohnbereich & Südgarten nahe Düren-City

Dieses im Jahr 1969 erbaute Einfamilienhaus (Reihenendhaus) vereint urbanes Leben mit viel Platz für die ganze Familie. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 177 m² und einem ca. 566 m² großen Grundstück bietet das Objekt ein hervorragendes Fundament in einer der gefragtesten Lagen von Düren.

Hervorzuheben ist das gigantische Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss, das mit über 64 m² das Herzstück des Hauses bildet. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, von Ihnen nach modernen Standards gestaltet zu werden.

Wichtiger Transparenz-Hinweis zum Flachdach: Das Dach wurde im Frühsommer dieses Jahres von einem Fachbetrieb geprüft und kleineren Reparaturen unterzogen - es ist aktuell fachgerecht abgedichtet und absolut dicht. Perspektivisch empfiehlt sich jedoch eine Erneuerung der Dachhaut (Kalkulation ca. 30.000 EUR). Hierbei können staatliche Fördermöglichkeiten von ca. 15-20 % in Anspruch genommen werden.

Raumaufteilung im Überblick:

o Erdgeschoss: Zentraler Dielenbereich mit Treppenhaus. Separate Küche inklusive Einbauküche, Wohn-diele und Gäste-WC. Absolutes Highlight ist der ca. 64 m² große Wohn-Ess-Bereich, der über eine doppel-flügelige Tür betreten wird und sich zur teilüberdachten Sonnenterrasse sowie dem Garten in idealer Süd-Lage öffnet.

o Obergeschoss: Ein helles Treppenhaus führt in die obere Etage. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer mit französischem Balkon, ein großes Büro, zwei kleinere Zimmer sowie ein praktischer Abstellraum. Das großzügige Badezimmer (modernisiert im Jahr 2000) verfügt über eine Whirlpool-Wanne und eine große, offene Dusche.

o Kellergeschoss: Voll unterkellert mit zentraler Diele, einem straßenseitigen Kellerraum (ideal als ruhiges Home-Office), einem großen Lagerraum und dem Heizkeller. Ein weiteres Highlight ist der große Partyraum mit eigener Bartheke für Feiern im privaten Kreis.

Ausstattung:

o Parken: Eine direkt ans Haus angeschlossene Garage (mit direktem Zugang zur Wohnung) sowie eine gepflasterte Stellplatzfläche für bis zu 3 weitere Fahrzeuge direkt vor dem Haus.

o Technik: Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Baujahr Wärmeerzeuger 1990). Die Fenster wurden im Zeitraum 2012 bis 2014 bereits teilweise erneuert.

o Extra: Die im Haus befindlichen Möbel sowie zwei große Safes können nach Absprache übernommen werden.

Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne bei einem persönlichen Termin

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



vor Ort.

Lagebeschreibung:

Zentraler geht es kaum! Das Objekt befindet sich im Dürener Stadtgebiet, sodass Sie die Innenstadt in nur ca. 5 Gehminuten bequem erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäckereien und Banken) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von mehreren Schulen im Umkreis sowie einer Kindertagesstätte direkt in der Nachbarschaft. Auch der Bahnhof Düren ist für Pendler in wenigen Minuten erreichbar.

Weitere Infos auch unter: 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 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:



Zufahrt



Ansicht

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



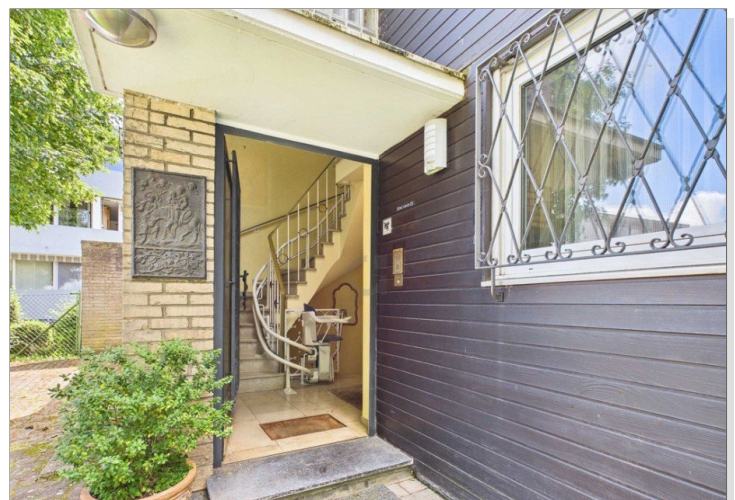
Frontansicht



Hauszugang



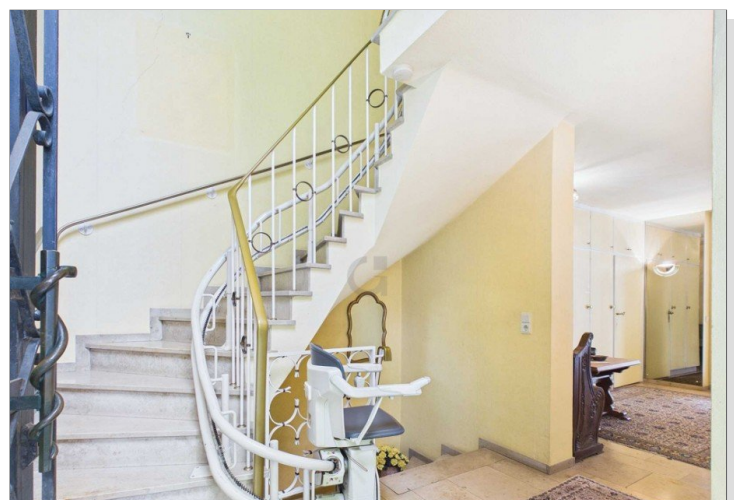
Hausfront



Eingang



Hausfront



Blick in Eingangsdielen

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Blick zur eingangsdiele



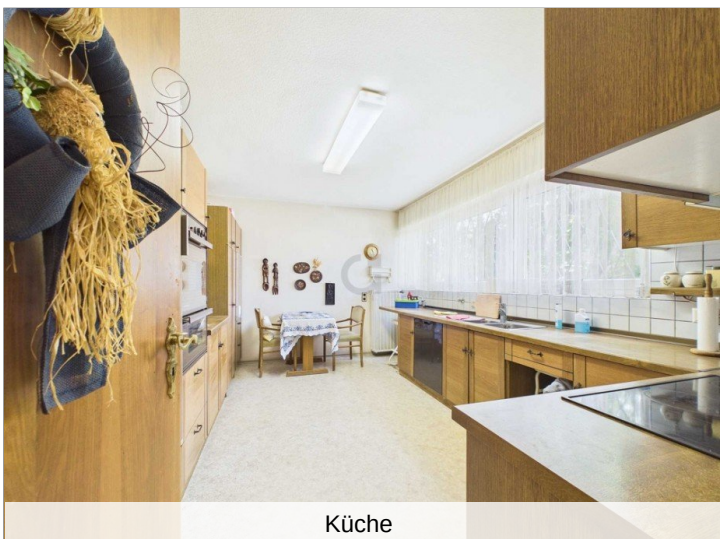
Küche



Durchgang zum Wohnbereich



Wohndiele



Küche



Wohndiele

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

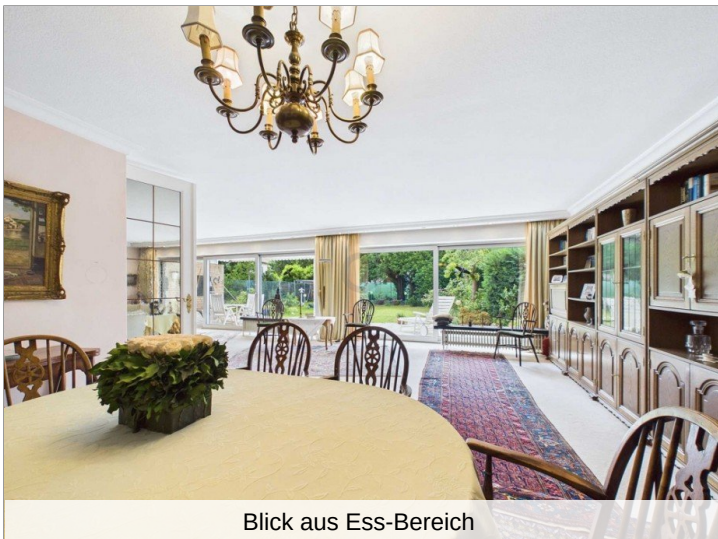
> Objektnummer: 63630626



Wohnbereich



Wohnbereich



Blick aus Ess-Bereich



Wohnbereich



Wohn-Ess-Bereich



Zugang zur Terrasse

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



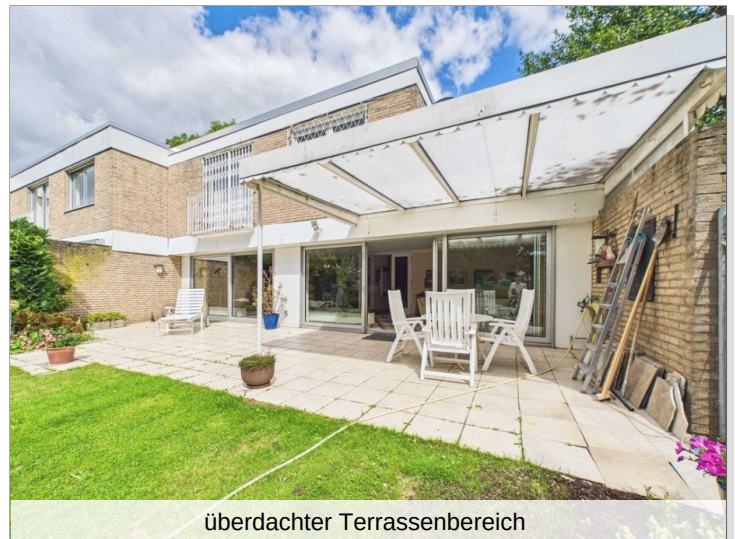
Terrasse



rückwertige Ansicht



Gartenblick



überdachter Terrassenbereich



rückwertige Ansicht



Wohndiele- Blick zum Eingang

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Aufgang Obergeschoss



Blick zum Treppenhaus



Treppe ins OG



Zimmer 1



vorderer Flur OG



Blick nach hinten

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

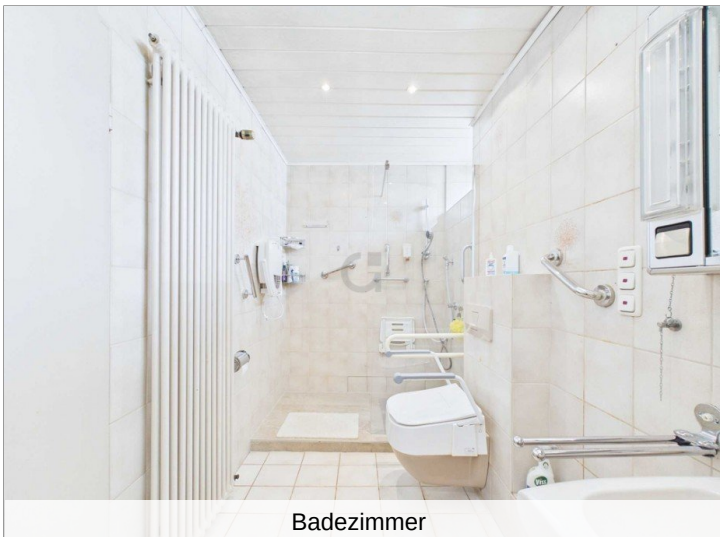
> Objektnummer: 63630626



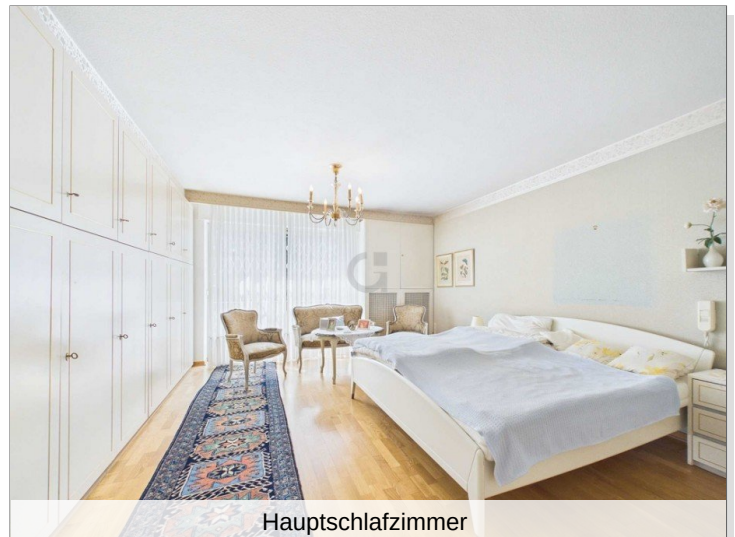
Badezimmer



hinterer Flur OG



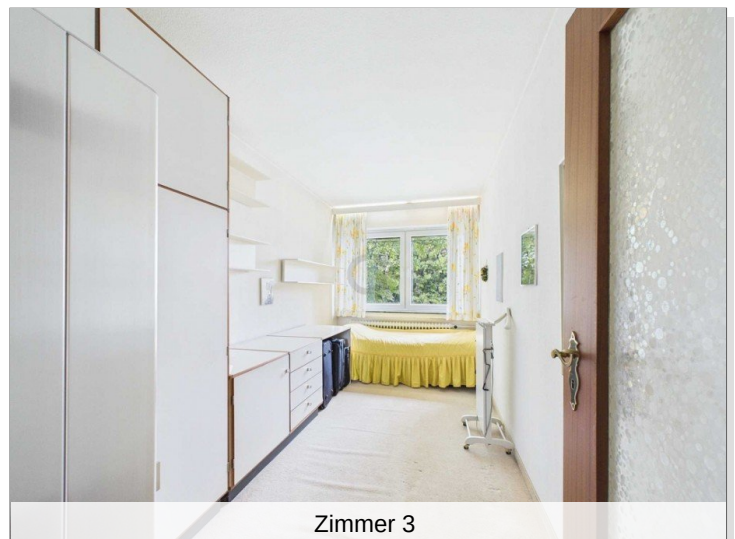
Badezimmer



Hauptschlafzimmer



Zimmer 2



Zimmer 3

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

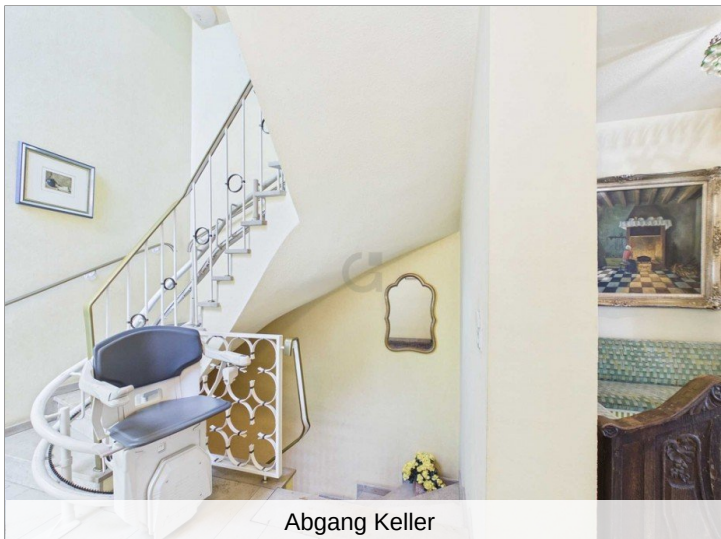
> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



hinterer Flur OG



Abgang Keller



Partyraum

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63630626



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63630626



Obergeschoss

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

> Objektnummer: 63630626

