

# EXPOSÉ

Sehr gepflegte Liegenschaft mit 648 qm Grundstück,  
2 Garagen + Platz für weitere Garage/Stellplätze



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 52353 Düren

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 131 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 648 m<sup>2</sup>

Balkon: ja

Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 335.000,-**

**Großgart Immobilien OHG**

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

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

> Doppelhaushälfte

> Düren

> 4 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 65590426



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52353 Düren
Baujahr	1968
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	131 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	648 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	335.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	247,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Sehr gepflegte Liegenschaft mit 648 qm Grundstück, 2 Garagen + Platz für weitere Garage/Stellplätze

Wohnfläche: rd. 131 qm

Erdgeschoss:

Dielenbereich, Küche, Gäste-WC, Wohn-/Essbereich mit Ausgang zu Terrasse und Garten

Obergeschoss:

Diele, 3 Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Balkon zur

Gartenseite

Dachgeschoss:

über Ausziehleiter erreichbar, als Stauraum nutzbar

Keller:

Vollkeller - 3 Räume, Heizung und Öllager

1 Doppelgarage

1 normale Garage

## Ausstattung:

Die Immobilie wurde 1968 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. In 2021 wurde die Dacheindeckung vollständig inkl. der Isolierung erneuert, die Fenster zur Straßenseite sind bereits aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen durch eine Ölzentralheizung, der Kessel wurde in 1989 ausgetauscht. Die übrige Ausstattung entspricht dem Stand des Baujahres, Renovierungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und ansprechend bepflanzt. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage und eine Einzelgarage. Der Bau einer weiteren Garage sollte auf Grundlage des Bebauungsplanes möglich sein, dies wäre mit der Stadt Düren zu besprechen.

## Lagebeschreibung:

Düren-Birkesdorf zählt zu den sehr begehrten Wohn- und Arbeitsstandorten der Region. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Dürener Innenstadt, der Bahnhof sowie die Autobahn sind schnell erreichbar. Zahlreiche Dienstleister, Ärzte, Discounter und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beiden fußläufig erreichbaren Krankenhäuser gehören zu den größten Arbeitgebern im Umkreis. Birkesdorf bietet damit eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität - hier lebt man gerne.

## 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

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



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:



Rückansicht



Seitenansicht



Garten

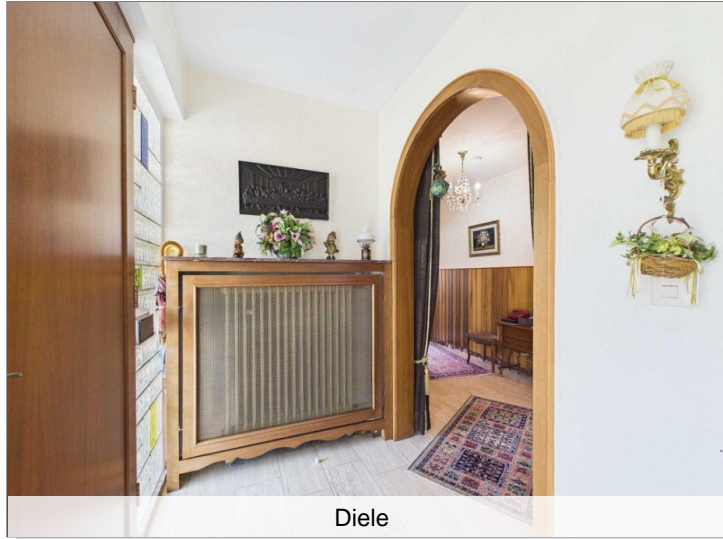


Garten

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

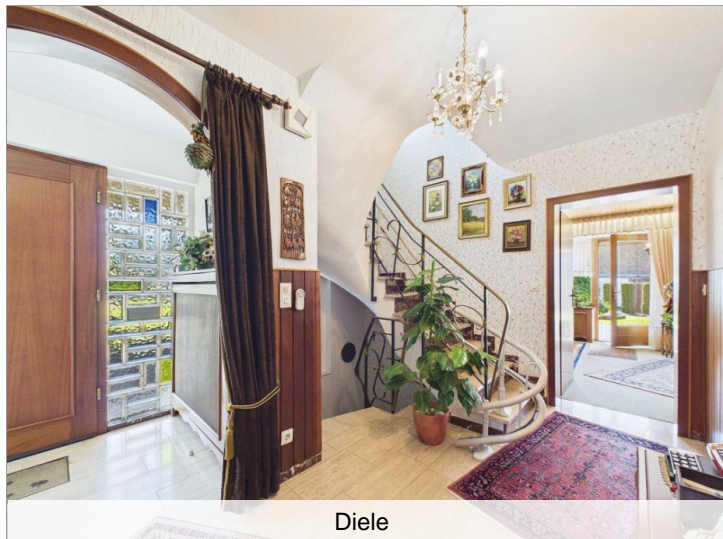
- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



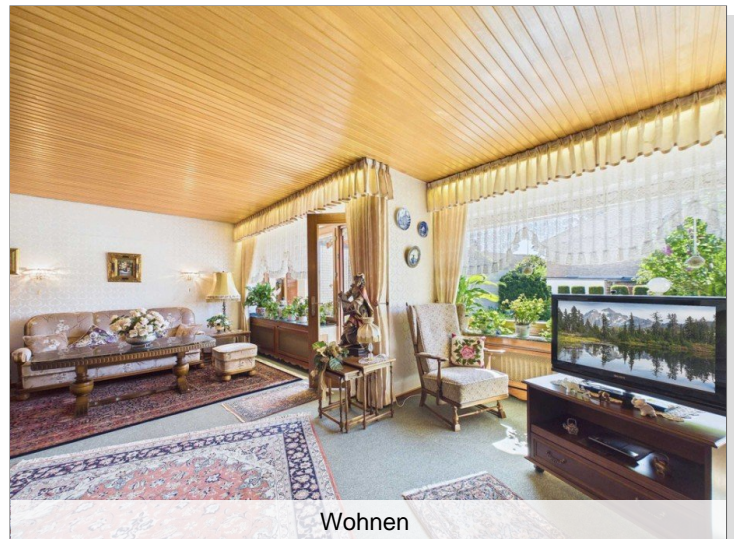
Diele



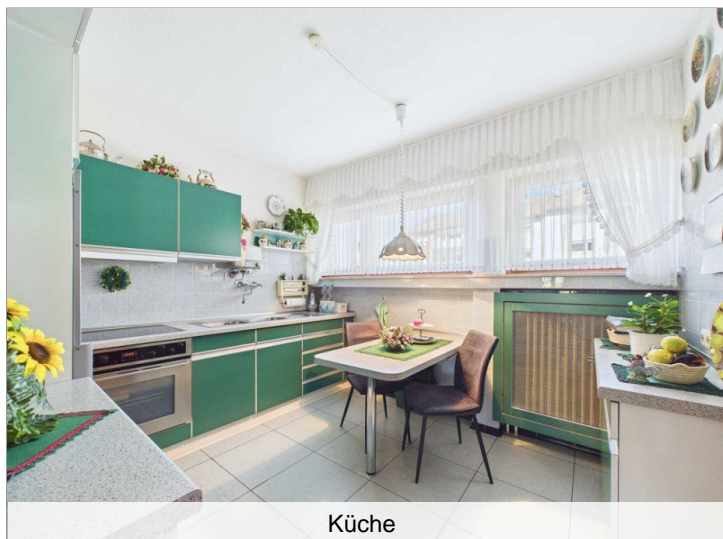
Essen



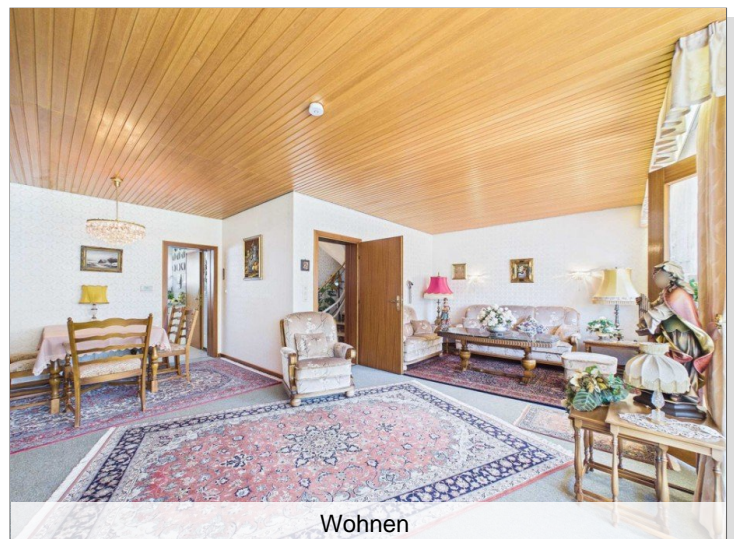
Diele



Wohnen



Küche



Wohnen

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

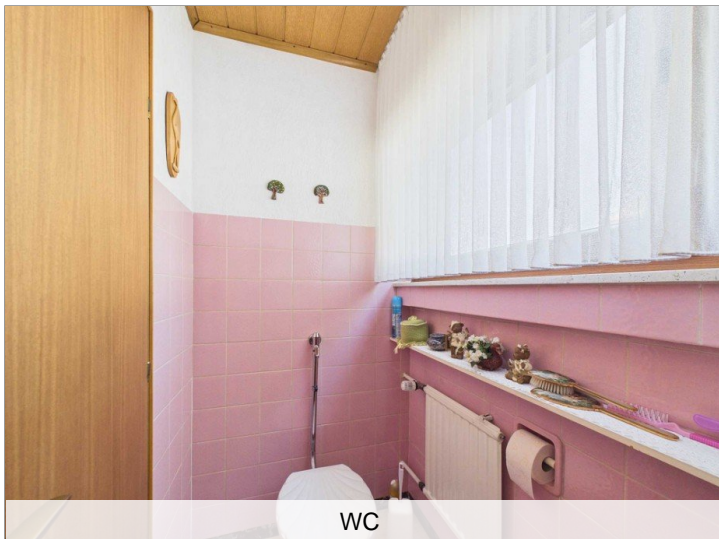
- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



Terrasse



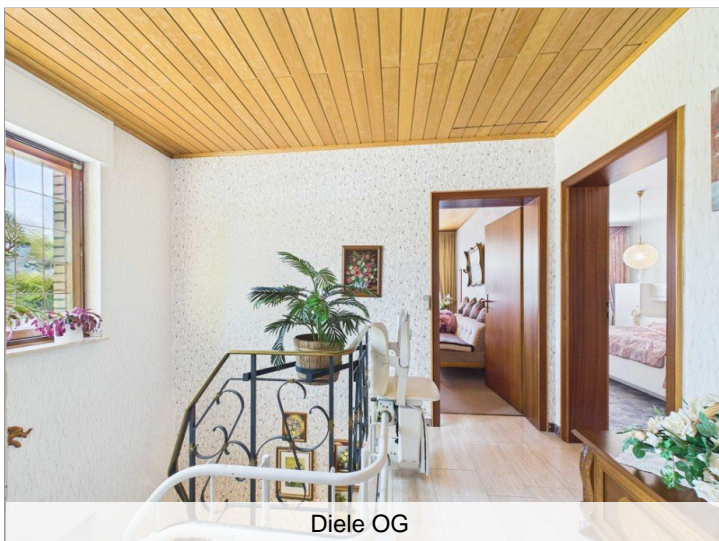
Zimmer OG



WC



Zimmer OG



Diele OG

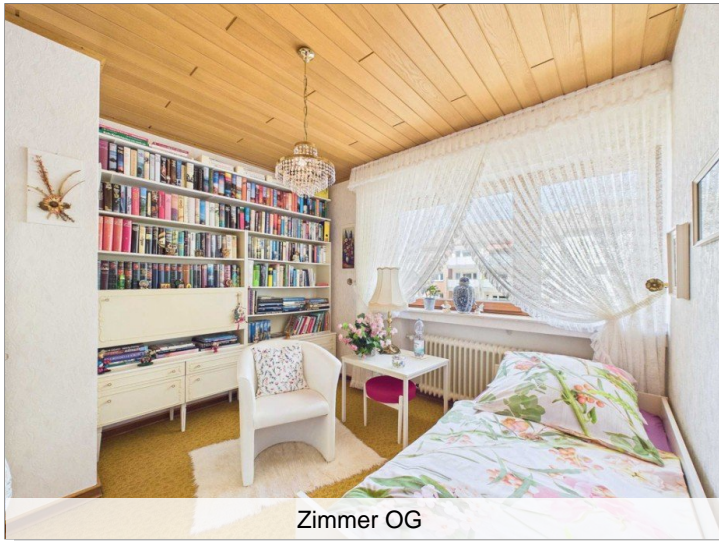


Zimmer OG

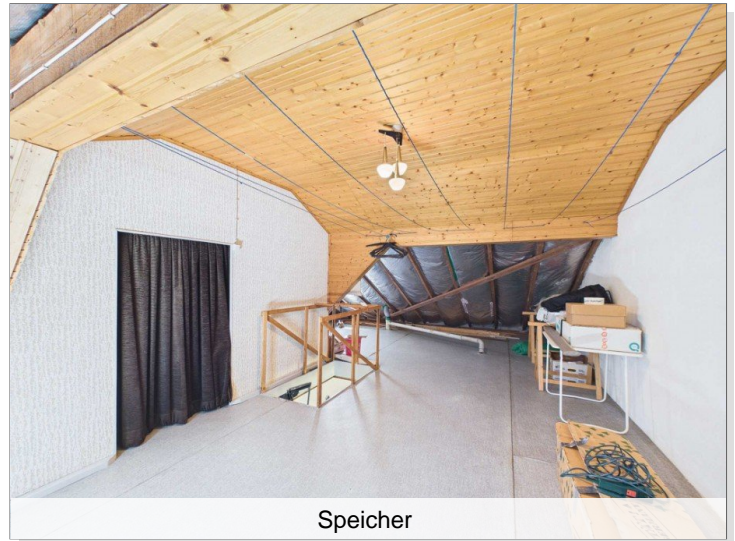
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

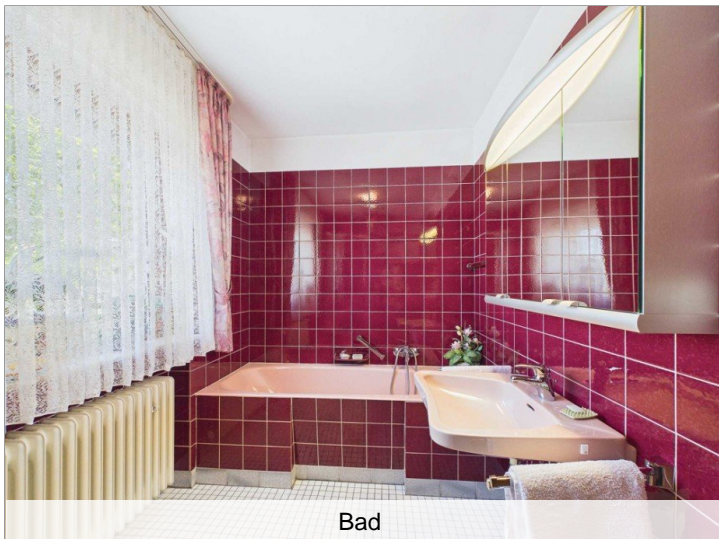
- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



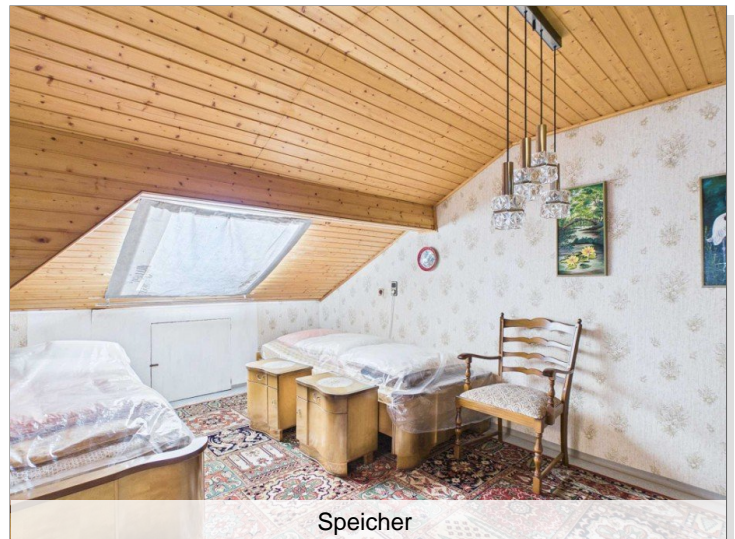
Zimmer OG



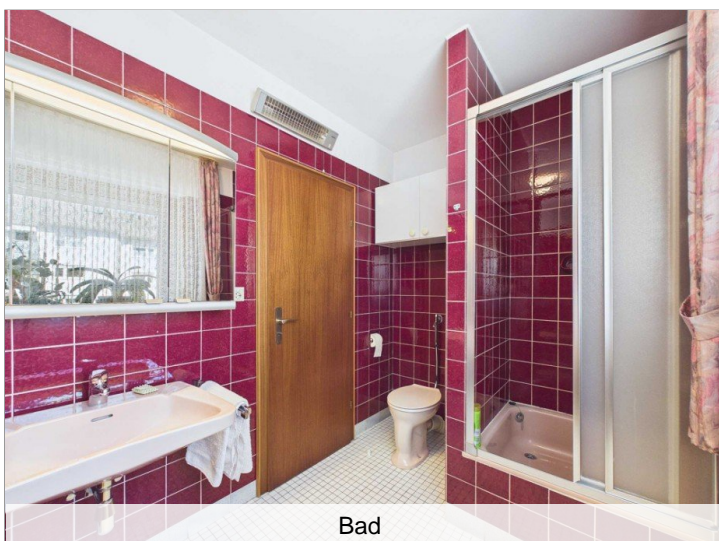
Speicher



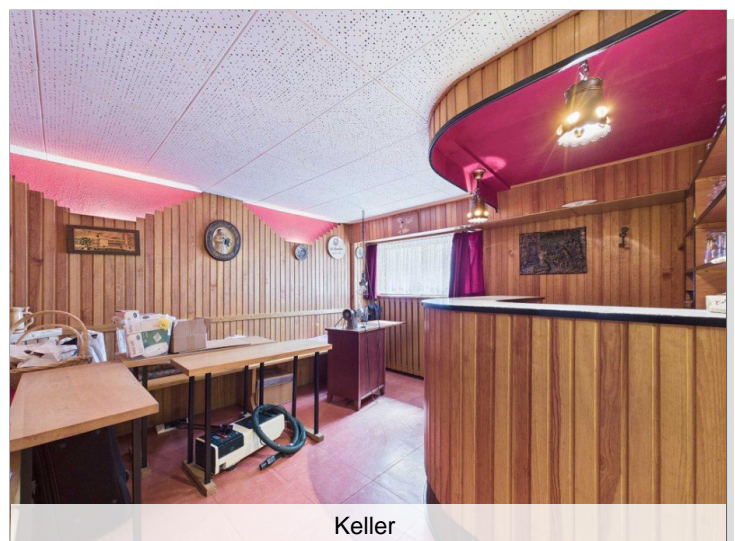
Bad



Speicher



Bad



Keller

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

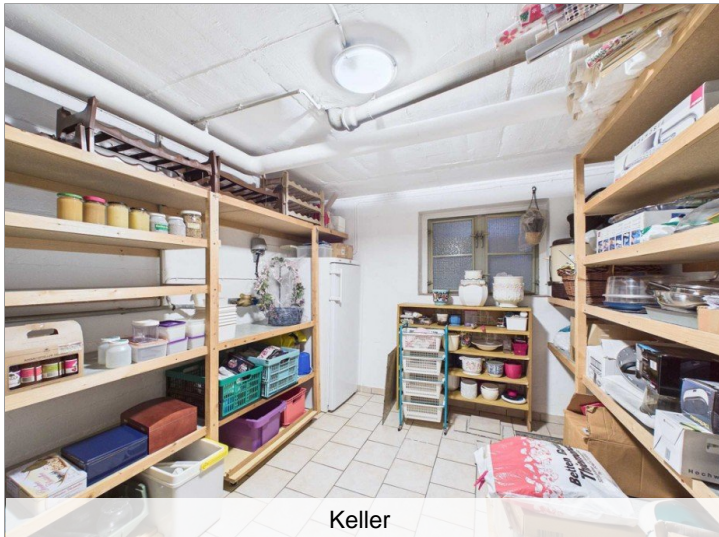
- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



Keller



Garage



Keller



Garage

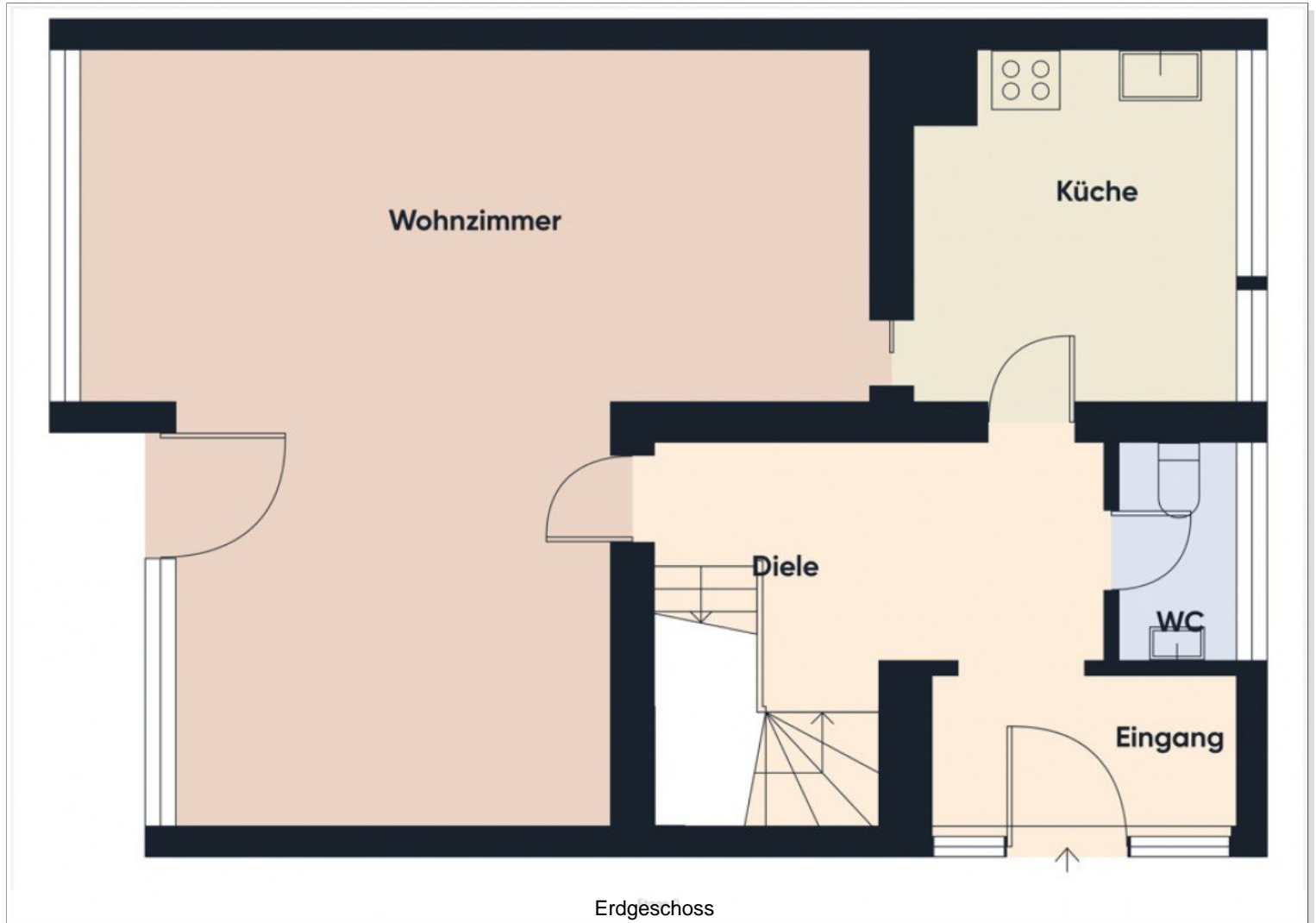


Heizung

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 65590426

