

EXPOSÉ

VERKAUFT!!!



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

VERKAUFT

Großgart Immobilien OHG

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

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

- > 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	auf Anfrage
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:

Auch dieses potenzialreiche Einfamilienhaus in guter Lage von

Düren-Gürzenich konnte an neue Eigentümer vermittelt werden.

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:

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.

Eckdaten

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

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



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



Einfahrt



Zufahrt

Eckdaten

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

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



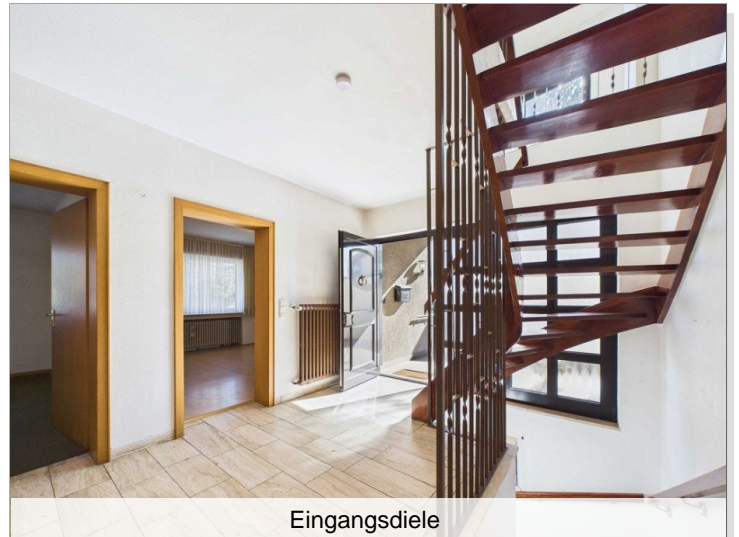
Blick in die Garage



Eingangsdiele



Eingangsbereich



Eingangsdiele



Zugang zum Haus



Schlafzimmer 1

Eckdaten

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

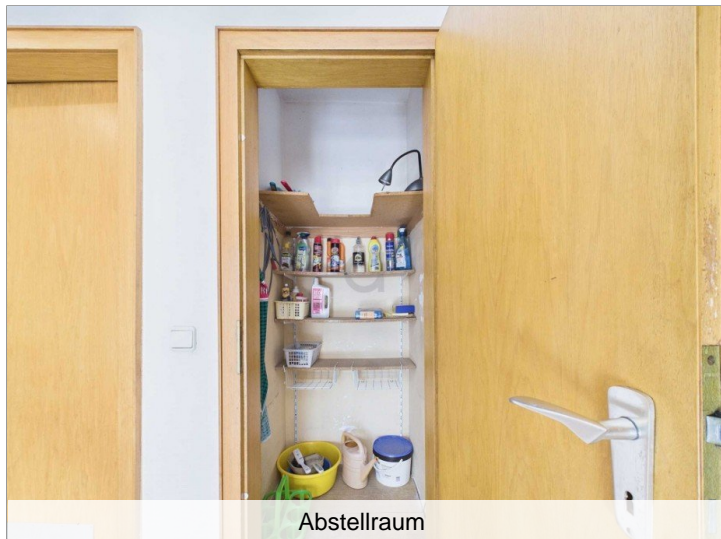
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Schlafzimmer 2



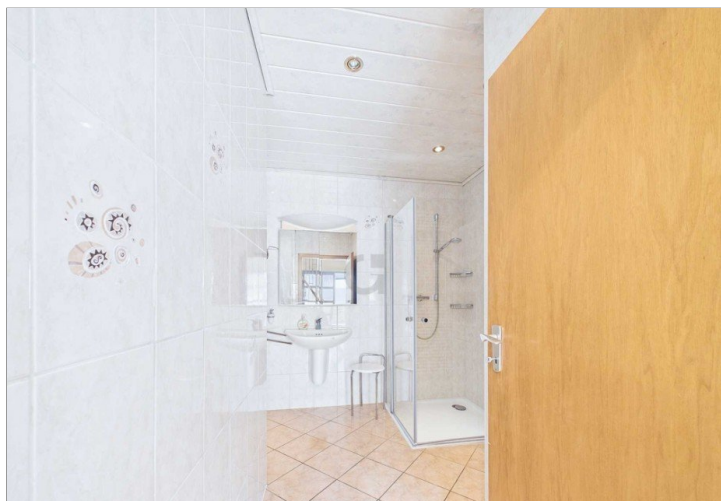
Badezimmer EG



Abstellraum



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Gäste-WC

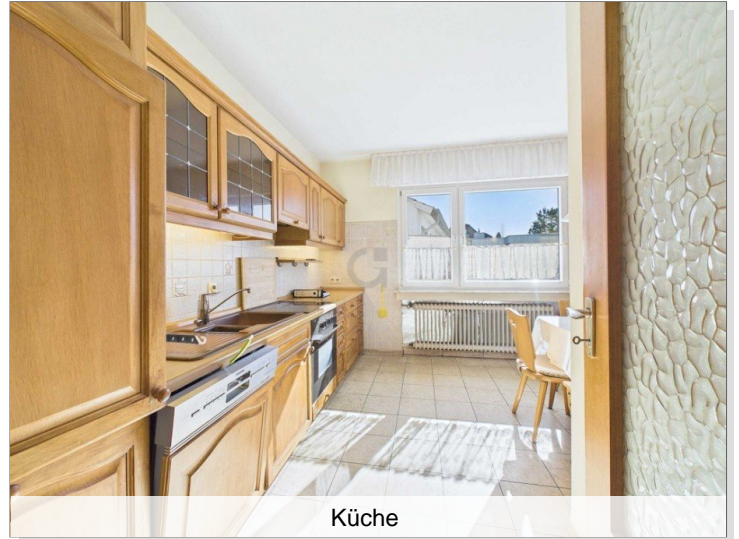
Eckdaten

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

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



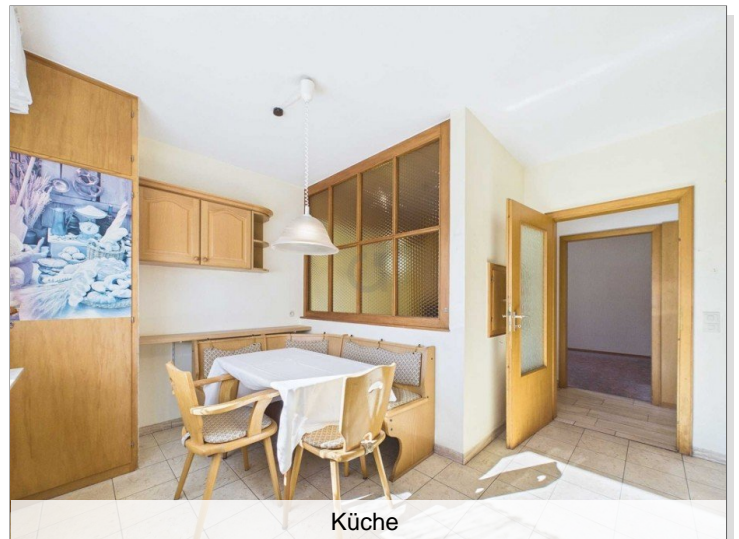
Diele zum Wohn-Ess-Koch-Bereich



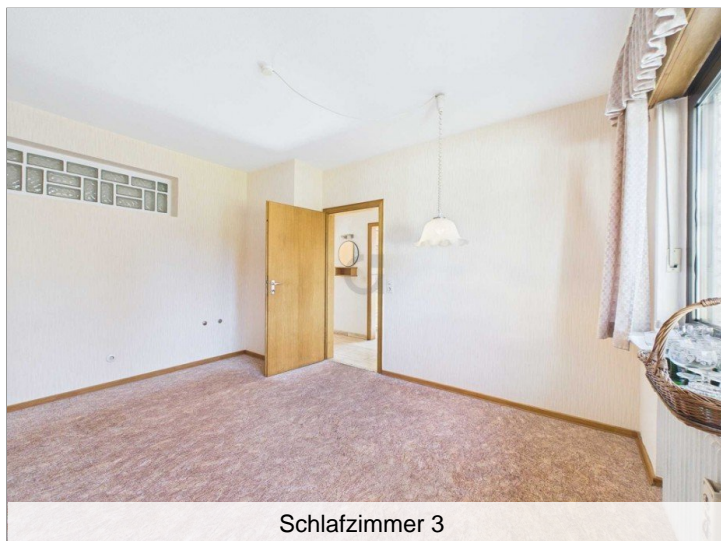
Küche



Schlafzimmer 3



Küche



Schlafzimmer 3



Küche m. Einbauküche

Eckdaten

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

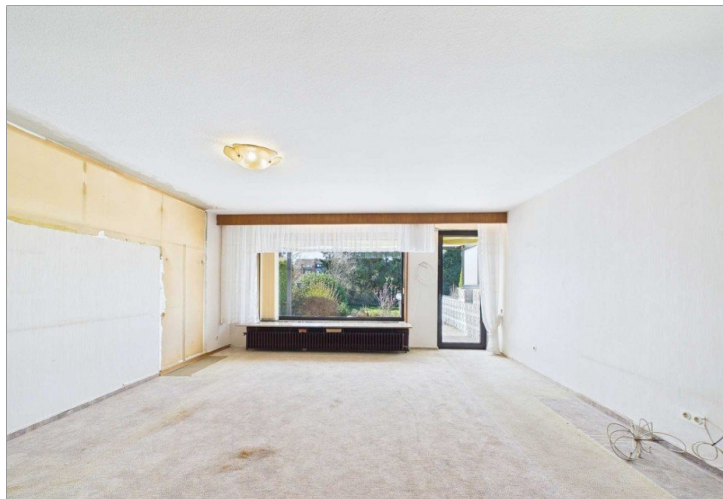
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Wohnzimmer



rückwertige Zugang zur Garage

Eckdaten

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

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



Terrasse



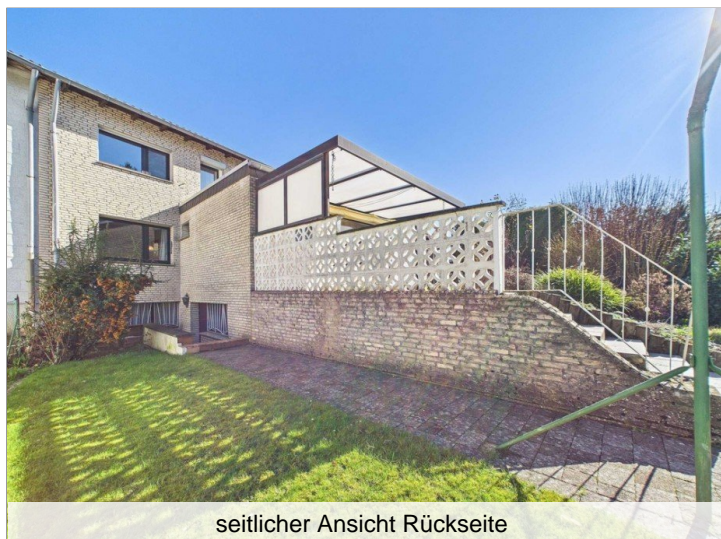
Abgang Keller



Blick in den Garten



Blick aus Garten



seitlicher Ansicht Rückseite



Blick aus Garten

Eckdaten

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

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



Blick aus Garten



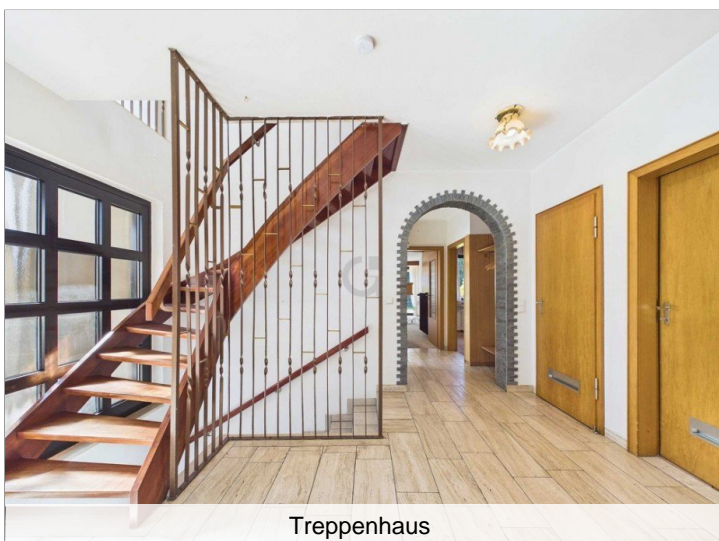
Diele DG



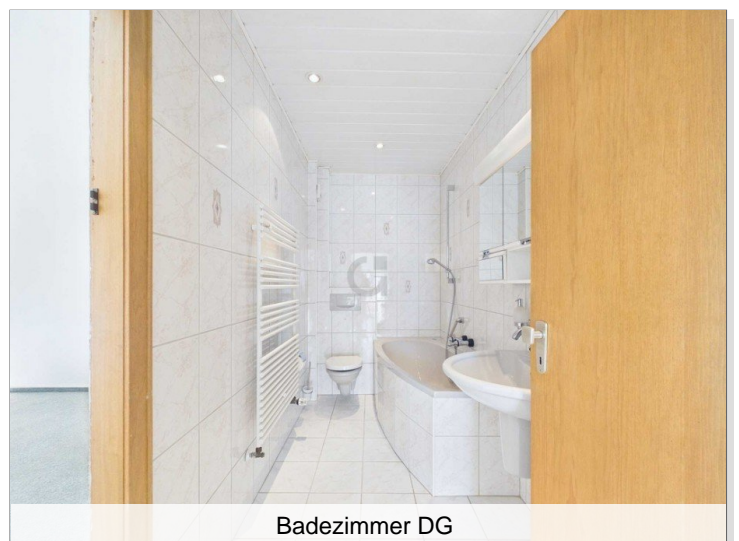
Blick aus Garten



kl. Zimmer DG



Treppenhaus



Badezimmer DG

Eckdaten

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

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



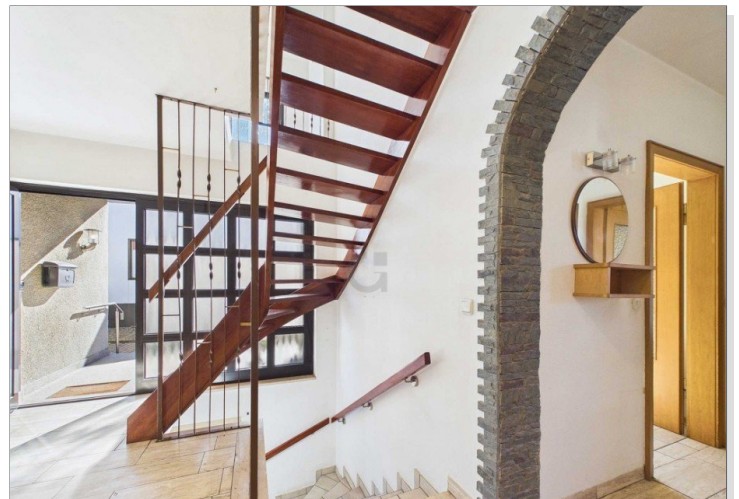
Zugang Hobbybereich



Hobbyraum rechts



Hobbyraum links



Treppenabgang Keller



Hobbyraum rechts



Zugang Kellerbereich

Eckdaten

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

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

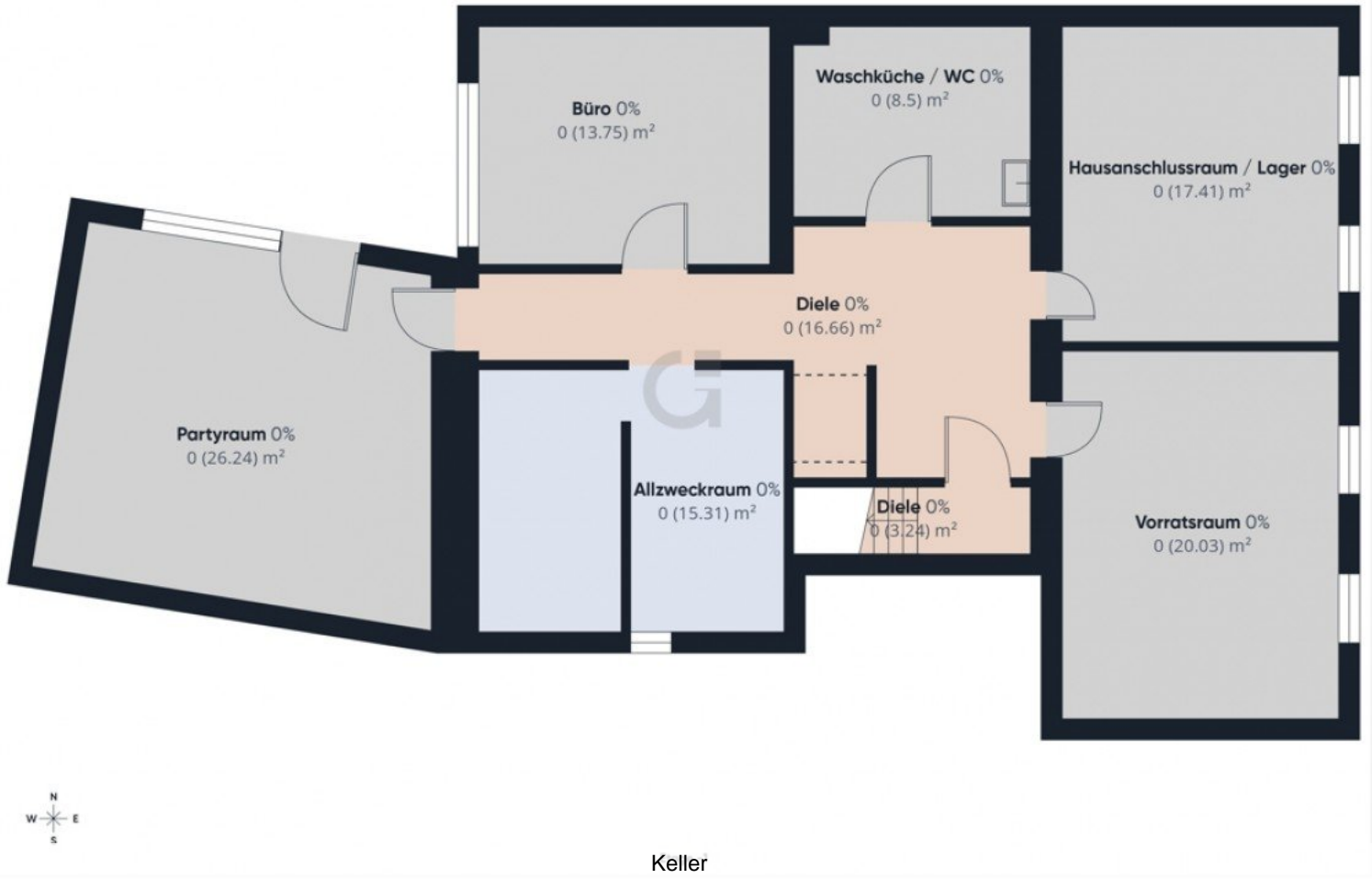


Kellerflur

Eckdaten

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

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



Eckdaten

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

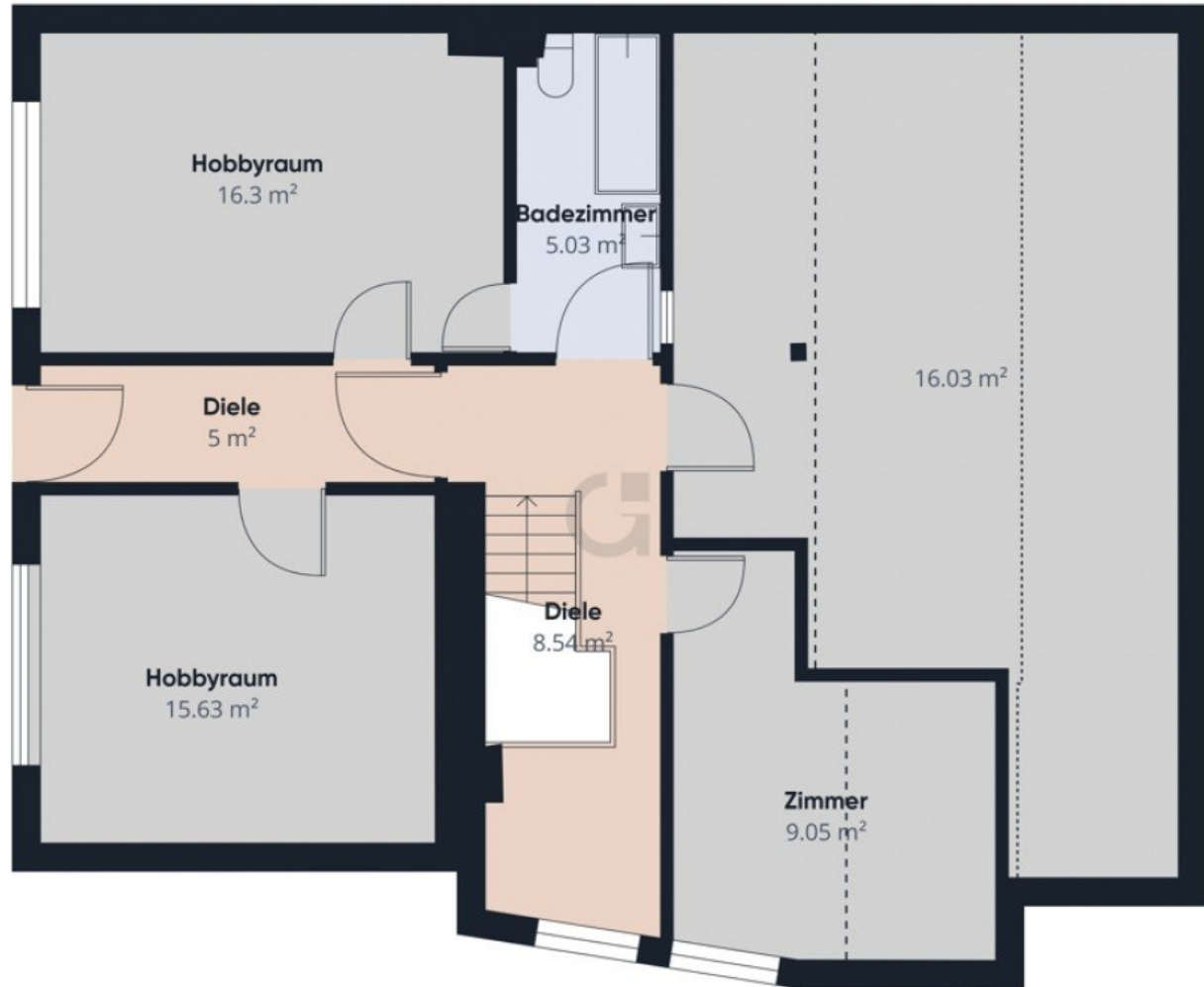
- > 118,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63480226



Eckdaten

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

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



Dachgeschoß

