

Zentral gelegenes Einfamilienhaus in Düren-Stadt



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
€ 365.000,-**

> 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	365.000,- €
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
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunterzeichnung

Objektbeschreibung:

Solides Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit reichlich Platz und viel

Ruhe in TOP-Lage von Düren

Wohnfläche: rd. 177 qm mit großzügigem Kellerbereich mit Büro und Partyraum

Aufteilung Erdgeschoss:

zentraler Dielenbereich mit Treppenhaus, davon abgehend: eine Küche mit vorhandener Einbauküche, eine kleine Wohndiele, Zugang zum Gäste-WC und zur Garage, über doppelflüglige Tür zugänglicher großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit ca. 64 qm, von hier aus Zugang auf die teilüberdachte Sonnenterrasse und den Garten in Süd-Lage.

Aufteilung Dachgeschoss:

Über ein offenes und helles Treppenhaus erreicht man die obere Etage mit den Schlafräumen. Hier findet man ein großzügiges Badezimmer mit Wanne (Whirlpool) und einer großen offenen Dusche. Weiter findet sich hier ein kleiner Abstellraum, das Elternschlafzimmer mit französischem Balkon, ein großes Büro und zwei weiteren kleinen Zimmer.

Aufteilung Kellergeschoss:

ebenfalls zentrale Diele, ein Kellerraum zur Straßenseite (ehem. auch Büro), einen großen Lagerraum zur Gartenseite, der Heizkeller und ein großer Partyraum mit Theke

Garage und gepflasterte Stellplatzfläche für bis zu 3 Fahrzeuge vorm Haus, Vorgarten, 1/8 Anteil am Zufahrtsweg u.v.m.

Die noch im Haus befindlichen Einrichtungsgegenstände, wie auch die zwei großen Safe's, würden nach Absprache im Haus verbleiben.

Hinweis zum Dach:

Der Transparenz halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Frühsommer dieses Jahres kleinere Arbeiten am Dach durchgeführt wurden. In diesem Zuge wurde unter anderem die Abdichtung im Bereich des Dachablaufes, der auch im Badezimmer des Obergeschosses sichtbar ist, erneuert und ein kleinerer Schaden an der Decke behoben.

Nach Einschätzung des ausführenden Dachdeckers sowie einer weiteren fachlichen Beratung bietet es sich perspektivisch an, die Dachhaut zu erneuern. Die hierfür zu erwartenden Kosten liegen - abhängig von der gewählten Ausführung - voraussichtlich bei ca. 30.000 EUR. Dabei können gegebenenfalls staatliche Fördermöglichkeiten berücksichtigt werden, sodass eine Förderung von etwa 15-20 % denkbar ist.

Aktuell ist das Dach fachgerecht abgedichtet und weist keine akute Undichtigkeit auf.

Ausstattung:

Baujahr: Ursprung um 1969

Ausstattung:

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



- Massive, 2-geschossige Bauweise mit Flachdach
- Öl-Zentralheizung m. WW-Speicher aus 1990,
- ein im Jahre 2000 erneuertes Badezimmer mit Wanne, fast ebener Dusche WC und Waschtisch im OG,
- ein sep. Gäste-WC im EG,
- Fenster wurden teilweise zwischen 2012/2014 erneuert
- großer Partykeller mit Bartheke
- u.v.m.

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

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 weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe.

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.

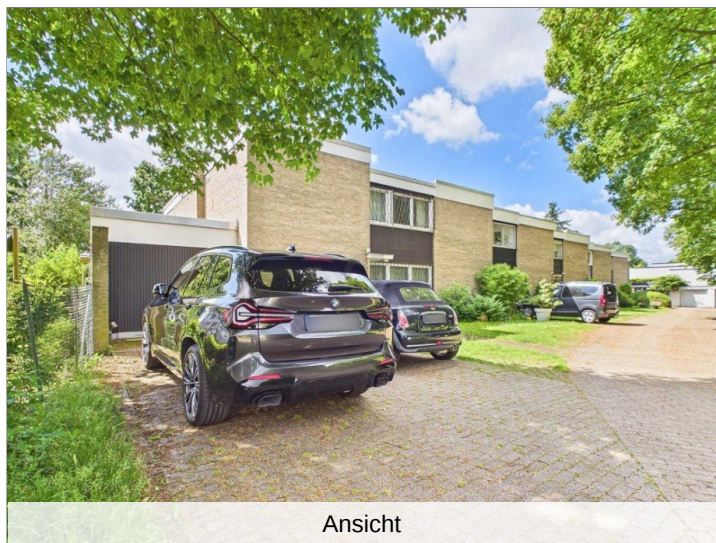
Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage:
www.grossgart-immobilien.de

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.

Maklervvertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervvertrag, 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:



Ansicht

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63630626



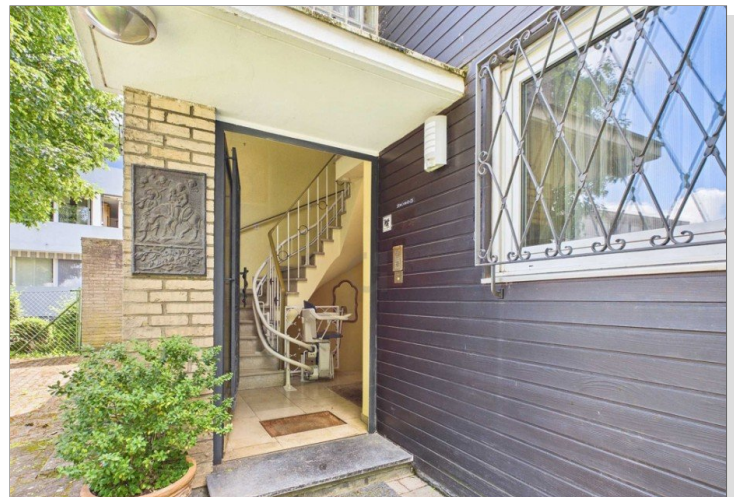
Frontansicht



Hauszugang



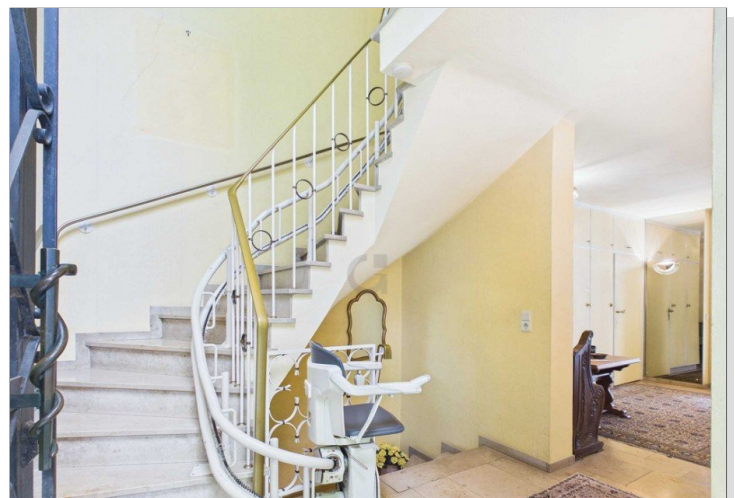
Hausfront



Eingang



Hausfront



Blick in Eingangsdiele

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Blick zur eingangsdiele



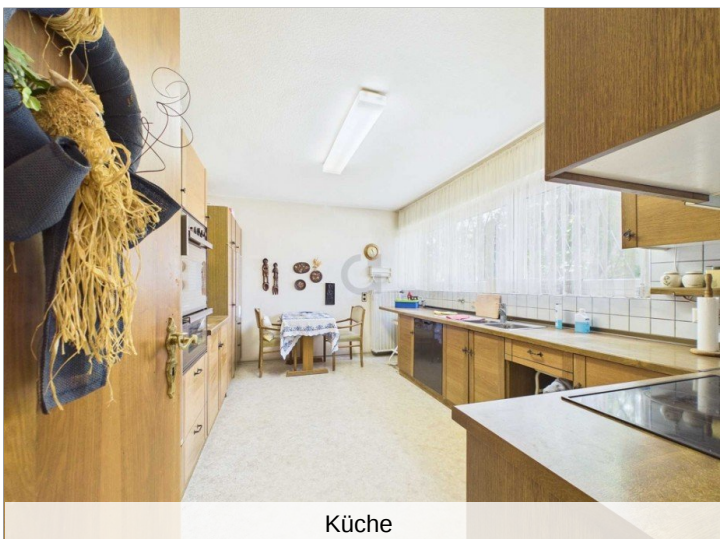
Küche



Durchgang zum Wohnbereich



Wohndiele



Küche



Wohndiele

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Blick in den Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



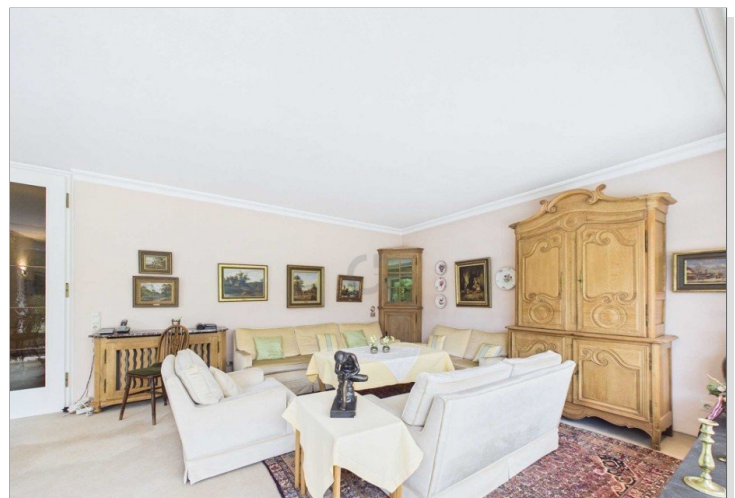
Wohnbereich



Wohnbereich



Blick aus Ess-Bereich



Wohnbereich

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Zugang zur Terrasse



rückwertige Ansicht



Terrasse



rückwertige Ansicht



Gartenblick



überdachter Terrassenbereich

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63630626



Wohndiele- Blick zum Eingang



vorderer Flur OG



Aufgang Obergeschoss



Blick zum Treppenhaus



Treppe ins OG



Zimmer 1

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Düren

> 5 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

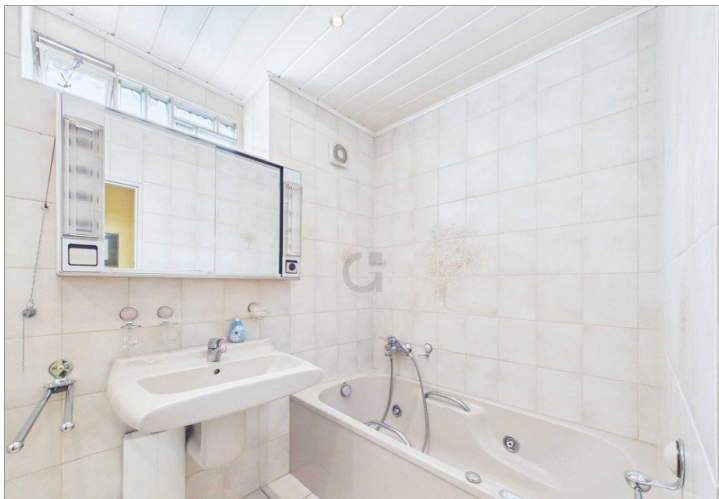
> Objektnummer: 63630626



Blick nach hinten



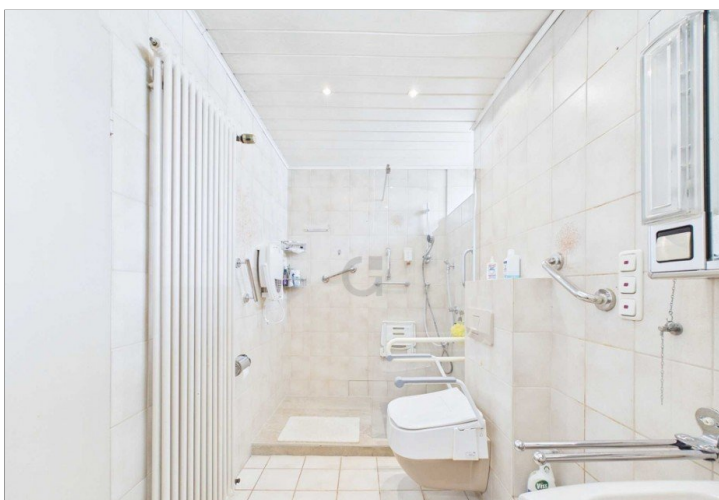
Zimmer 2



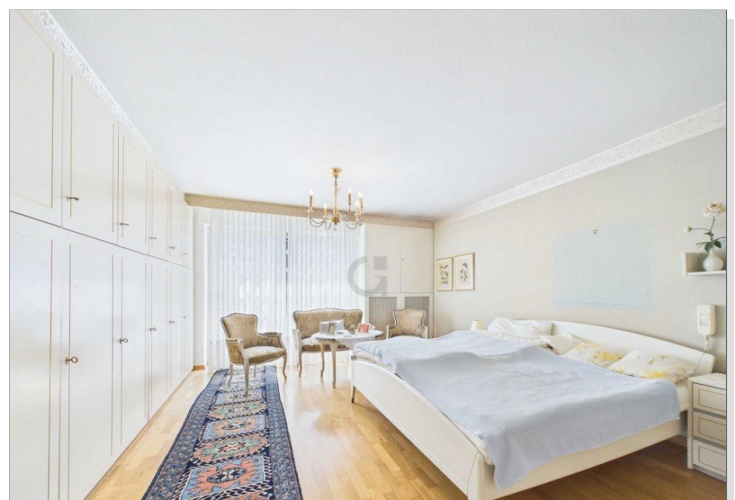
Badezimmer



hinterer Flur OG



Badezimmer

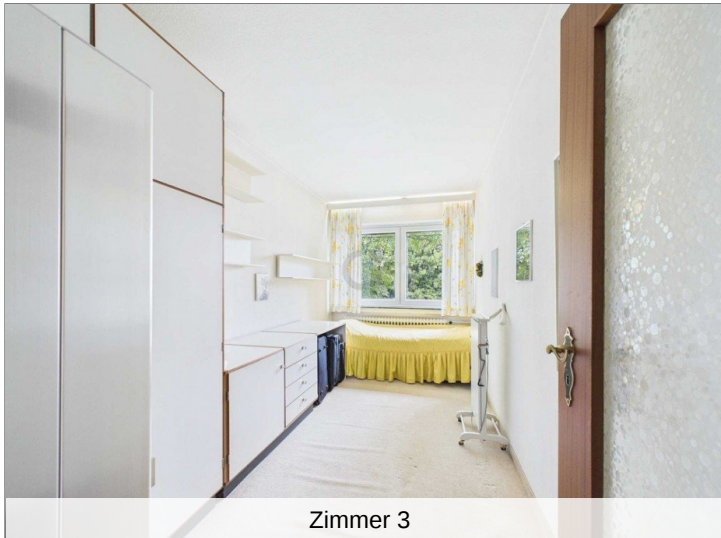


Hauptschlafzimmer

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63630626



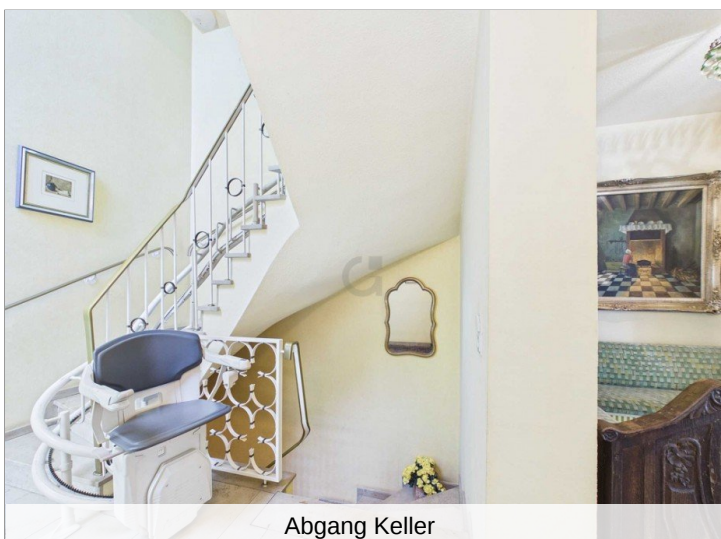
Zimmer 3



Partyraum



hinterer Flur OG



Abgang Keller

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

