



Objekt: 61040321

## **Grüngürtel: top gepflegter Altbau mit kleinem und pflegeleichten Sonnengrundstück**

Einfamilienhaus, Düren

## Daten

externe Objnr	61040321
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1,5
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	241 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1

Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	03.03.2031
Endenergiebedarf	337,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienz- klasse	H
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1998
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Ich bin schon verkauft.

## Lage

Der Grüngürtel ist ein sehr beliebter Dürener Stadtteil in Nähe des Zentrums. Hier wohnt man gerne und gut. Durch den Anschluss an die Bundesstraße 56 ist man schnell in alle Richtungen unterwegs, der nächste Autobahnanschluss zur BAB 4 Aachen-Köln ist nur rd. 10 Fahrminuten entfernt. Im nahen Umfeld selbst gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten, die Dürener Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Weitere Informationen zum Grüngürtel finden sie hier:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%BCng%C3%BCrtel\\_\(D%C3%BCren\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%BCng%C3%BCrtel_(D%C3%BCren))

## Bildübersicht

Blick über Pool zum Haus





## Ihr Ansprechpartner

**Herr Steffen Rumpf**

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421 - 15088

Fax: 02421-15087

E-Mail: [info@grossgart-immobilien.de](mailto:info@grossgart-immobilien.de)

### Rechtshinweis

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.). Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.