



Objekt: 62860225

**vermietet**

Etagenwohnung, An den Hofgärten 3

52351 Düren,

## Daten

externe Objnr	62860225
Befeurung	Alternativ
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 35,00 € (Miete)
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche	19 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1

Anzahl	1
Badezimmer	
Anzahl Terrassen	1
Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.10.2032
Endenergiebedarf	44,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienz- klasse	A
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	2022
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

## Beschreibung

Moderne Wohnungen in bester Lage - mit Aufzug, Sonnenterrasse und Stellplatz

Ein Projekt der KPK Erste Immobilien Invest GmbH & Co.KG

Der Eigentümer bietet ihnen einen Monat mietfrei für etwaige Überschneidungen bei ihrer Kündigung bzw. etwaigen Umgestaltungsarbeiten!

Wohnung 1 im 1.OG (links) ca. 77,00 qm Wohnfläche (Kaltmiete 890,00 + 308,00 BK/HK - Warmmiete: 1.198,00 €)

Die Grundmiete wird jährlich um eine Betrag in Höhe von 0,50 €/qm-Wohnfläche gestaffelt erhöht (begrenzt auf 2 Jahre). Details teilen wir ihnen dann gerne mit!

Aufteilung: Diele, Wohnen / Essen / Kochen, Schlafzimmer, Bad mit ebenerdiger Dusche, Außenbereich mit großer Terrasse

Es steht ein PKW-Stellplatz ( optional monatl. Kosten 35,00 €) und eigener Kellerraum zur Verfügung.

**DIE VERMIETUNG ERFOLGT SEITENS DER EIGENTÜMERIN AUSSCHLIESSLICH NUR AN BERUFSTÄTIGE ODER RENTNER und einen max. 2-Personen-Haushalt!!!**

Bitte sehen sie zunächst von telefonischen Anfragen ab und senden uns im Vorfeld

1. ihre Kontaktdaten
- 2 Angaben zu ihrer Einkommenssituation
3. Anzahl der Personen, welche die Wohnung beziehen möchten.

Sofern die Angaben nicht vollständig sind, können die Anfragen seitens des Eigentümers nicht geprüft werden. Vielen Dank für ihr Verständnis.

**DIE VERMIETUNG ERFOLGT SEITENS DER EIGENTÜMERIN AUSSCHLIESSLICH NUR AN BERUFSTÄTIGE ODER RENTNER!!!**

ENERGIEEFFIZIENZ - wird bei uns großgeschrieben

Die Stadtwerke Düren betreiben in der Heizzentrale eine Wärmeerzeugungsanlage und beliefern über das Fernwärmenetz die einzelnen Objekte im Baugebiet "An den Hofgärten" mit Wärme für den Bedarf der Raumheizung und für die Trinkwassererwärmung des Gebäudes.

Der Primärenergiefaktor weist einen Wert kleiner 0.7 auf, dies entspricht den Mindestanforderung KfW55.

Der Wärmearbeitspreis beträgt z.Z. 7,70 Cent/KWh. Durch langfristige Verträge sind günstigere Kosten gesichert.

Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage über die Stadtwerke Düren betrieben.

Mit dem Mieterstrommodell haben Sie als Mieter die Möglichkeit über das Mieterstrommodell Grüne Energie zu beziehen und einen Preisvorteil von 8,79 Cent/ kWh zu erhalten.

## Lage

"An den Hofgärten" haben wir für Sie 25 moderne Wohnungen realisiert. Im "Grüngürtel", einem beliebten Stadtteil von Düren. Auf fünf Etagen steht ein breit gefächertes Angebot an wundervollen Zwei-bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Paare, Singles und Familien bereit. Alle Wohnungen sind mit einem sonnigen Balkon oder einer Gartenterrasse ausgestattet. Von der gemeinsamen Tiefgarage aus können Sie barrierefrei Ihre Wohnung mit dem Aufzug erreichen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine großzügige Auswahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Machen Sie einen Spaziergang durch den "Grüngürtel" oder gehen Sie nur 15 Minuten um die Dürener Innenstadt und den Bahnhof zu erreichen.

### LAGE

Die Stadt Düren ist mit Ihren und 93.000 Einwohnern eine mittelgroße Stadt in Nordrhein-Westfalen. Von der Rur durchflossen, am Nordrand der Eifel gelegen, punktet Düren durch die unmittelbare Nähe zu den drei Großstätten Köln, Bonn und Aachen. Die positiven

demografischen Prognosen, die gut ausgebaute Infrastruktur mit einem ansprechenden Stadtbild, der gesunde Arbeitsmarkt und die exponierte Lage Dürens als Mittelzentrum sprechen für einen nachhaltigen Pendlerstandort.

#### ANBINDUNG

Die Stadt ist hervorragend an das regionale und überregionale Autobahnnetz (u.a. A4, B56, B264) angebunden. Die zahlreichen regionalen Zuglinien (u.a. RE1, RE9, S13, S19) sorgen zudem für eine gute Erreichbarkeit in die Mittel - und Oberzentren der Region.

#### KULTUR

Als Mittelstadt mit grünen Wohngebieten, einer Innenstadt mit individuellen Läden, Gastronomie direkt am Wasser, sehr gut ausgebauten Radwegen und unzähligen, vielfältigen Kultur- und Naherholungsmöglichkeiten in der Stadt, sowie direkt benachbart im Nationalpark Eifel ist Düren ein attraktiver Ort zum Leben, welcher besonders von Familien mit Kindern geschätzt wird.

## Ausstattung Beschreibung

#### BAUWEISE

- Massivbauweise "Stein auf Stein"
- Tiefgarage mit Zugang zum Personenaufzug
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Wärmerzeugungsanlage, Heizzentrale
- Dreifachverglasung in allen Wohnungen
- Kunststoffenster außen anthrazit / innen weiß
- Treppenhaus- und Aufzugseintritt barrierefrei zugänglich nach LBO

#### AUSSTATTUNG

- Teilweise bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Außenjalousie/Rollladen elektrisch
- Sonnige Balkone und Terrassen auf der Süd-Westseite → Badezimmerfenster mit satiniertem Glas
- Bodengleiche Duschen
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Tiefgarage

→ Abstellräume im Kellergeschoss

Von der gemeinsamen Tiefgarage bzw. dem Keller aus können Sie barrierefrei Ihre Wohnung mit dem Aufzug erreichen.

## Bildübersicht

Ansicht An den Hofgärten 1-5



Ansicht An den Hofgärten 1-5



Blick Haus



Ansicht Haus



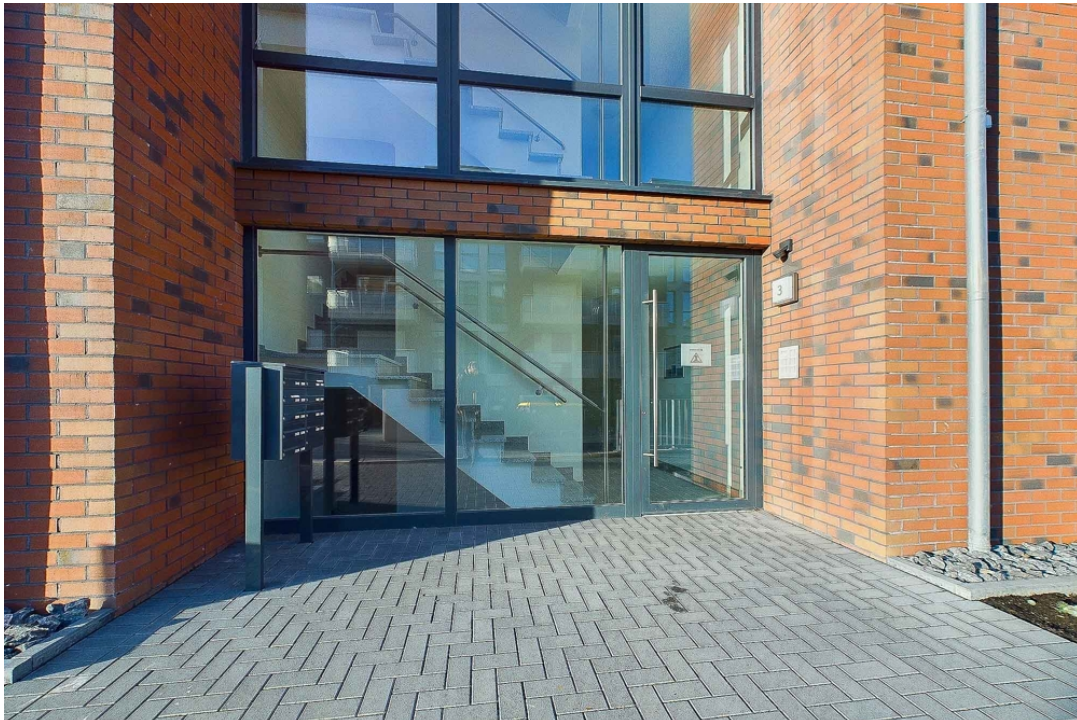
rückwertige Ansicht Haus 1-5



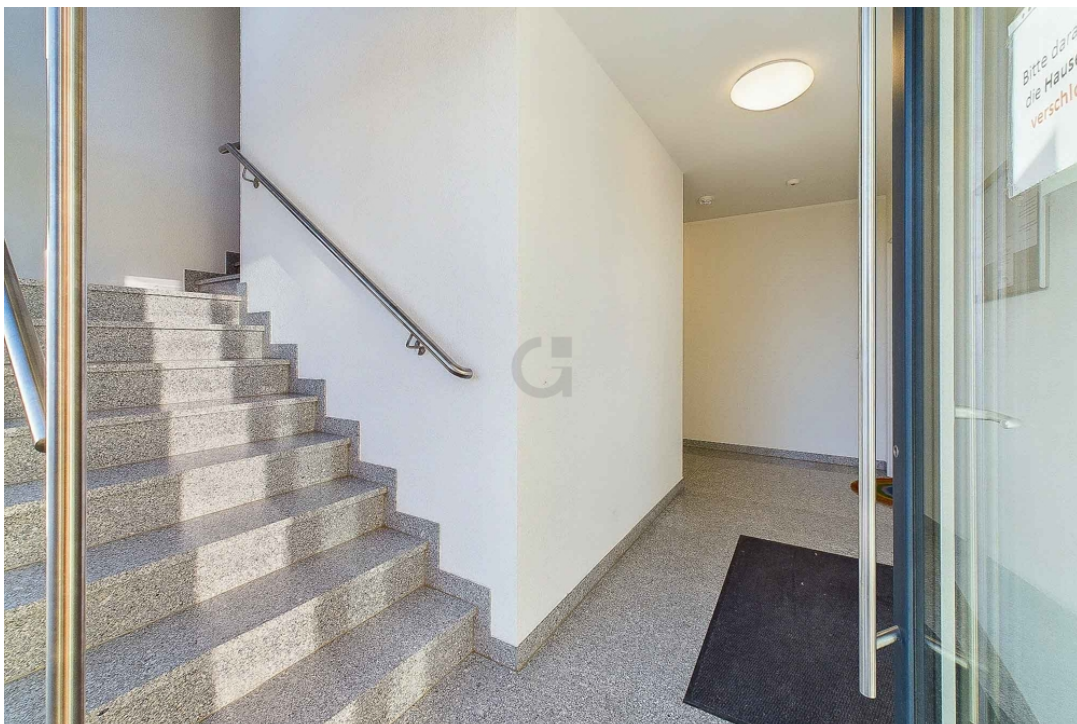
rückwertige Ansicht An den Hofgärten 1-5



Zugang Haus 3



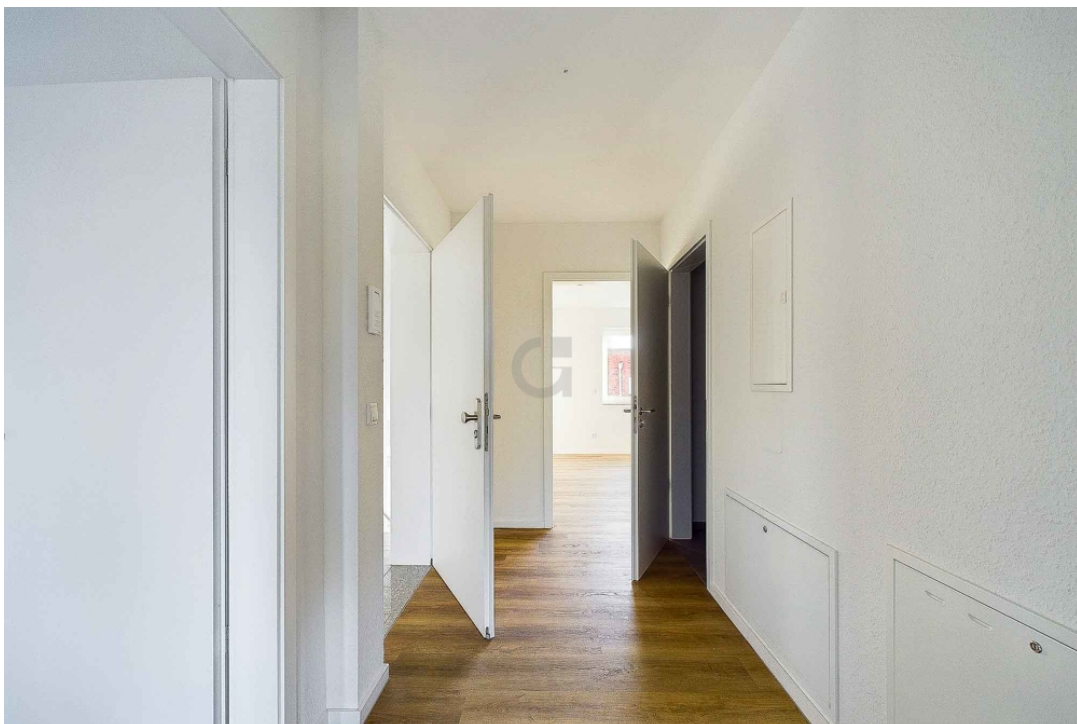
Treppenhaus/ Eingang Haus 5



Zugang Wohnung im



Diele



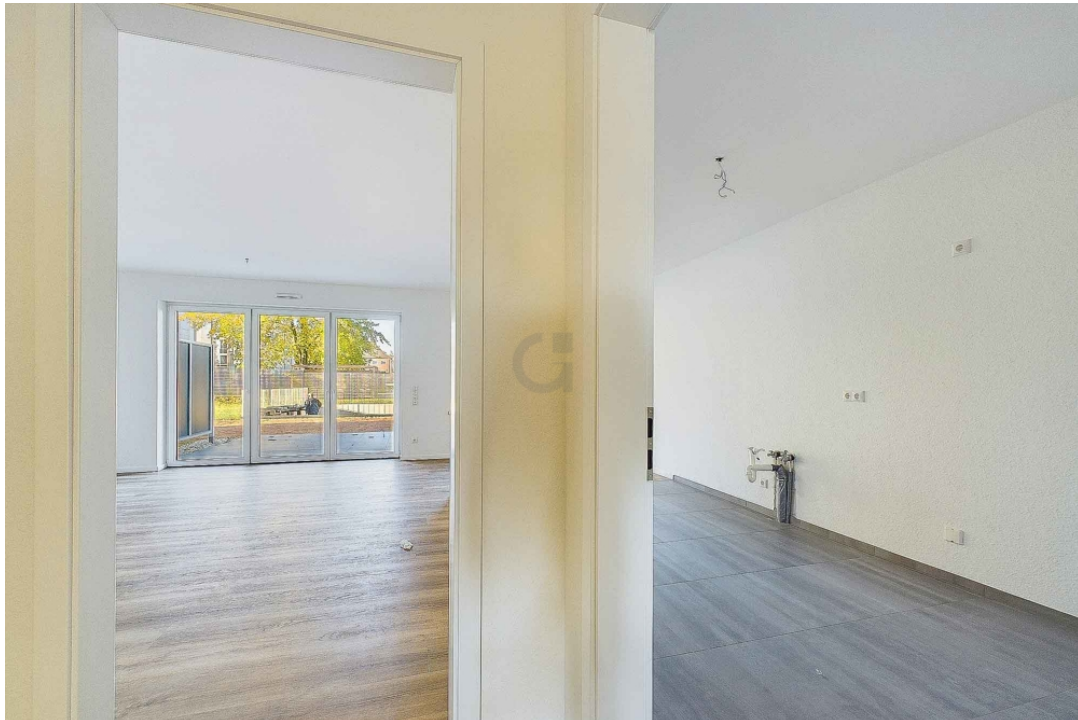
Bad



Bad



Zugang Wohnen/Küche



Wohnraum



Wohnraum



Wohnbereich



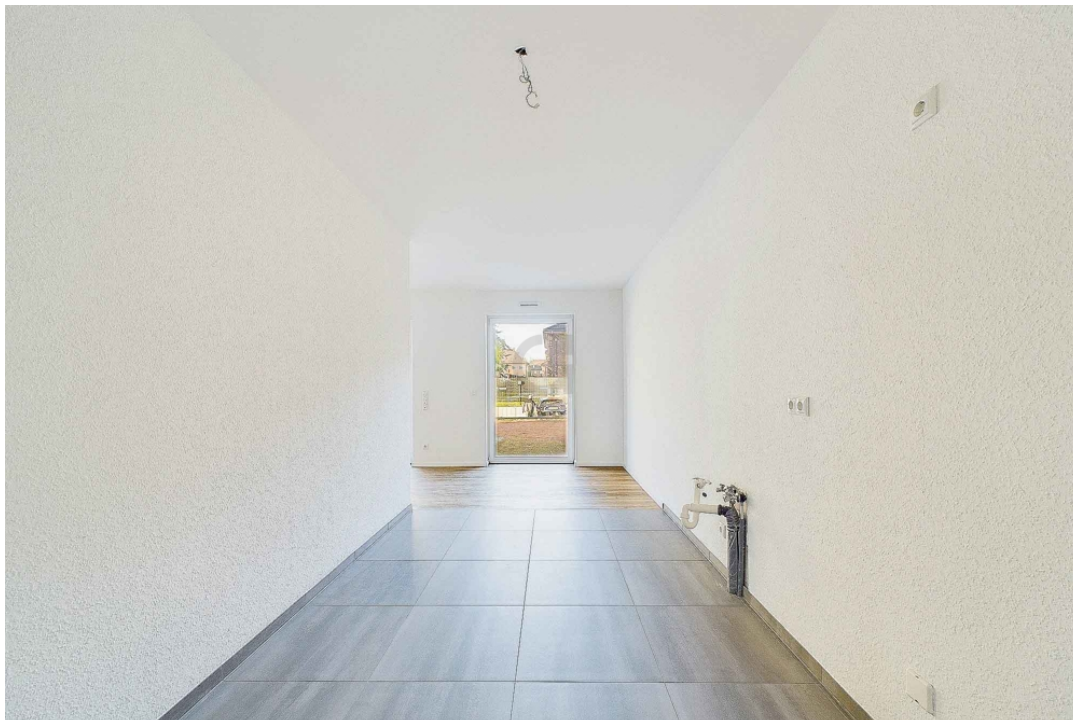
Blik Küche



Wohn-Ess-Bereich



Küche



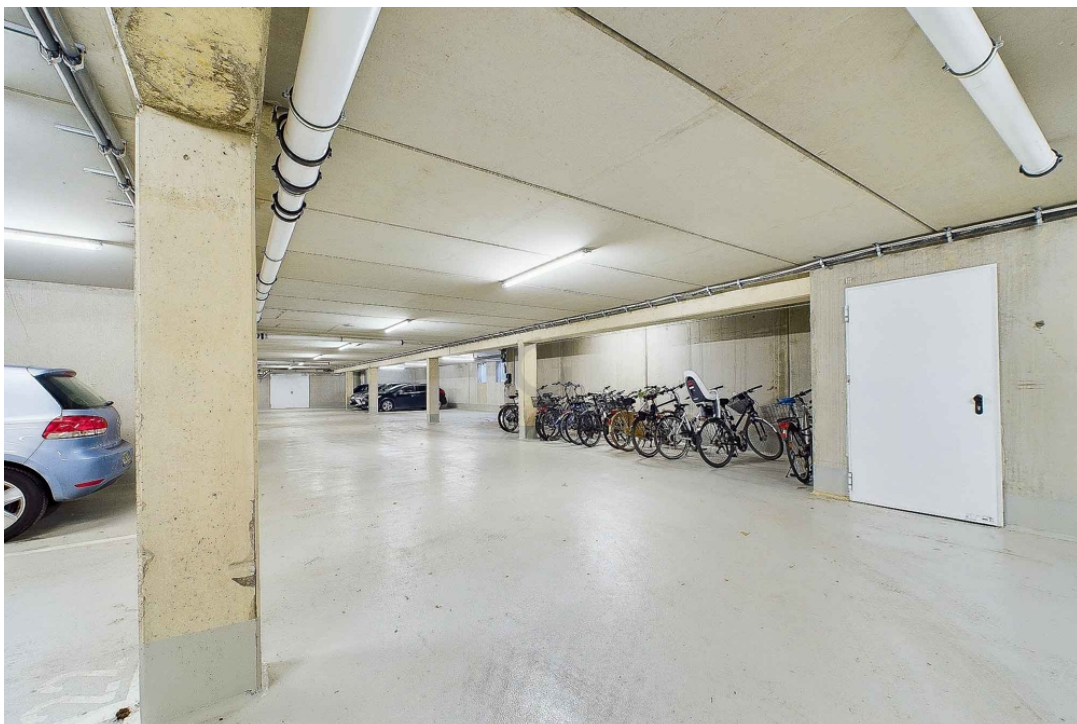
beisp. Keller



beisp. Keller



Stellplatz Fahrräder in TG



rückwertige Ansicht



Zufahrt Stellplätze



Außenstellplätze



Spielplatz





## Ihr Ansprechpartner

**Vermietungsabteilung Großgart  
Immobilien OHG**

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31

52349 Düren

Telefon: 02421-9591469

E-Mail:

[vermietung@grossgart-immobilien.de](mailto:vermietung@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.