



Objekt: 63100525

**Leider bereits verkauft!**

Doppelhaushälfte, Düren

## Daten

externe Objnr	63100525
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2,5
Küche	Einbauküche
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	260 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1

Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt., fällig nach Vertragsunter- zeichnung
Stellplatzanzahl	2
Baujahr	1970
Zustand	Renovierungsbe- dürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	03.06.2035
Endenergiebedarf	164,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienz- klasse	F
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	2020
Wärmeerzeuger	
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Auch diese Immobilien hat neue Bewohner gefunden!

## Lage

### LAGE

Die Stadt Düren ist mit Ihren rund 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 zwei Großstädten wie Köln 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

Düren 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

- Massive Bauweise mit Flachdach (Belag erneuert), Keller und Garage
- Baujahr ca. 1970 - dauernde Renovierungen / Sanierungen (Fenster, Heizung, Dachbelag, Gäste-WC etc.)
- Gas-Brennwertheizungen aus 2020 - moderne Heiztechnik
- Fenster mit Kunststoff-ISO und Rollläden - vermutlich um 1987 erneuert
- 1 Badezimmer (OG), 1 sep. WC im EG

- ° Böden im EG und im OG mit Fliesen-Laminatboden ausgelegt
- ° schönes Grundstück in Nordlage - pflegeleicht angelegt

## Bildübersicht

Ansicht von Straße



Blick in Einfahrt



Seitenansicht



Eingangsbereich



Eingangsdiele



Eingangsdiele



Gäste-WC



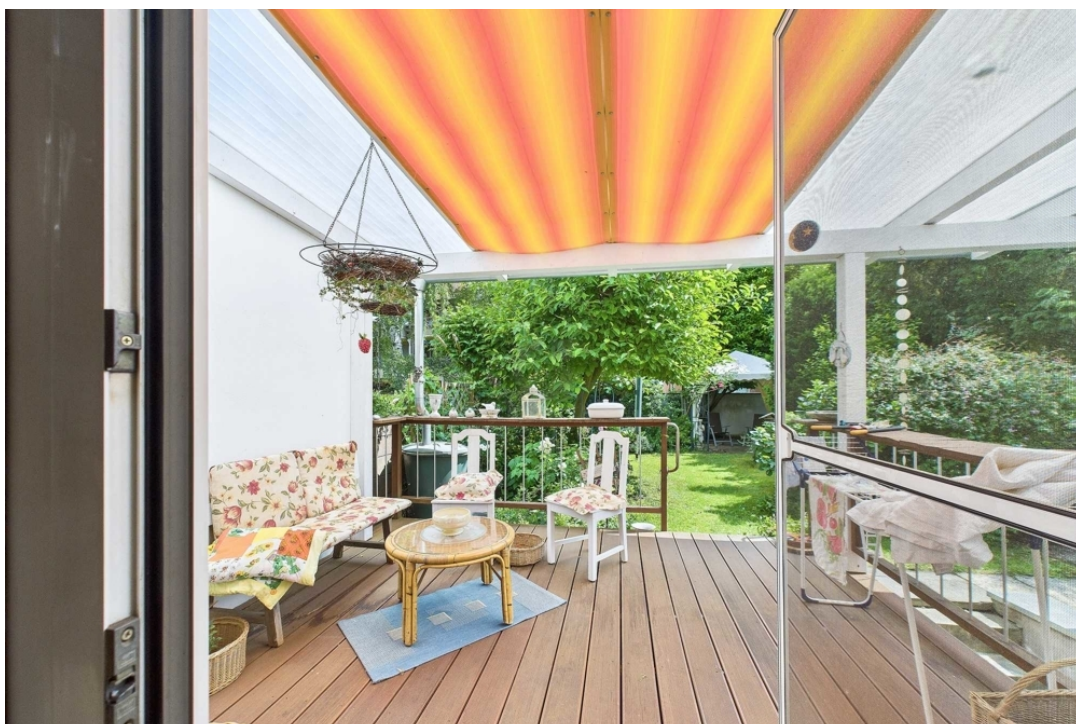
Küche



Küche



Blick auf Terrasse



überdachter Terrassenbereich



Garten



Garten



Garten



überd. Sitzbereich



rückwertige Ansicht



Blick in Garage



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppenhaus



Aufgang Obergeschoß



Diele OG



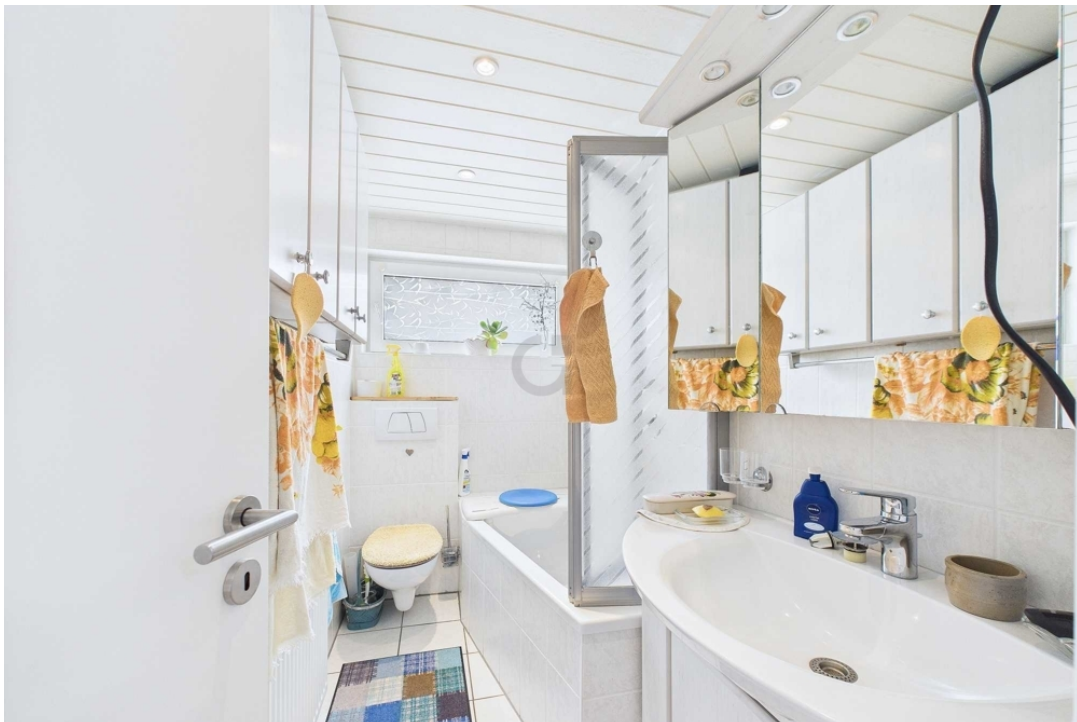
Kinderzimmer



Schlafzimmer



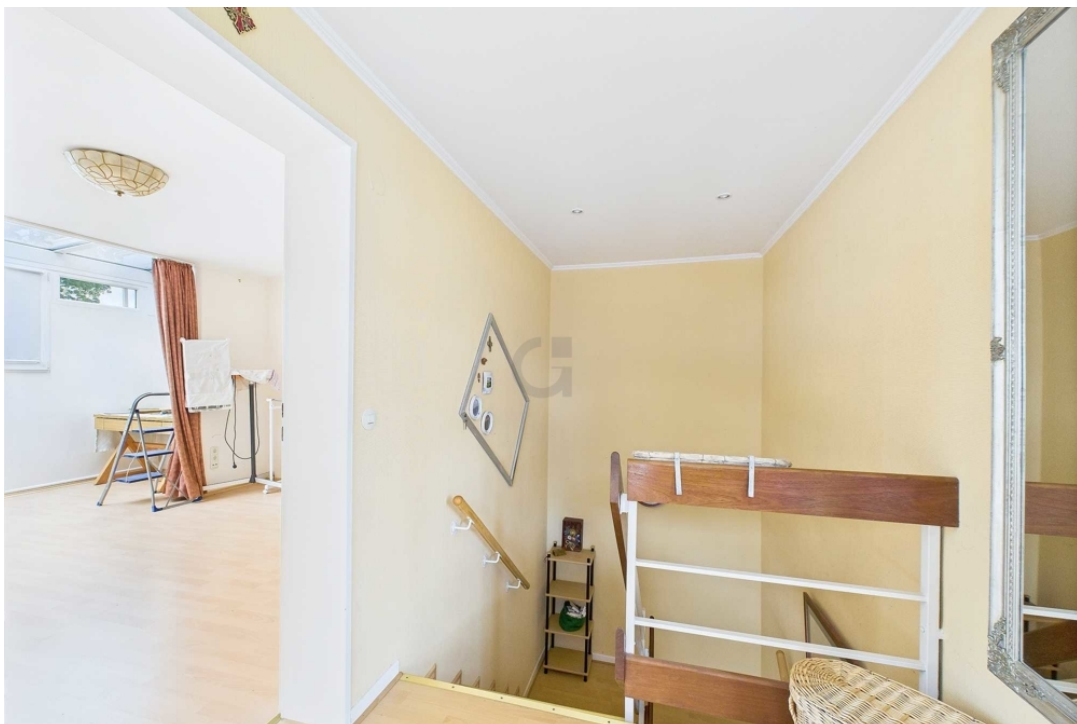
Badezimmer



Aufgang DG



Diele DG



Schlafrum DG



Schlafrum DG



Kellerabgang



Heizungsraum



großer Kellerraum zur Straße



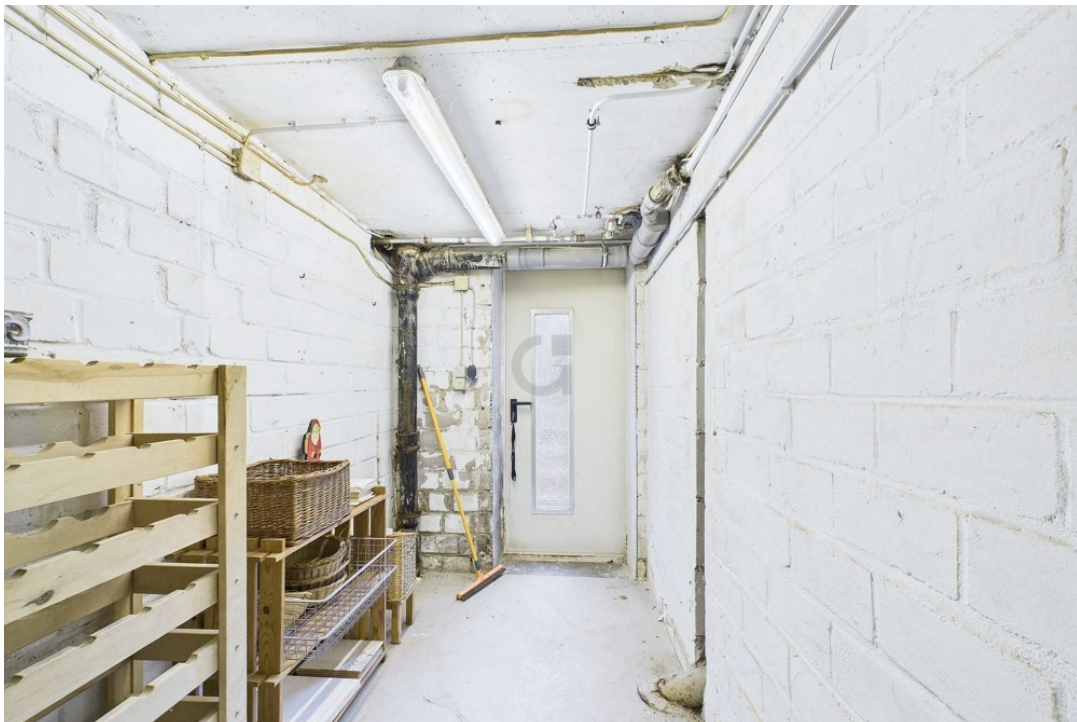
großer Kellerraum



Durchgang Garten



Ausgangstür zum Garten





## 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.