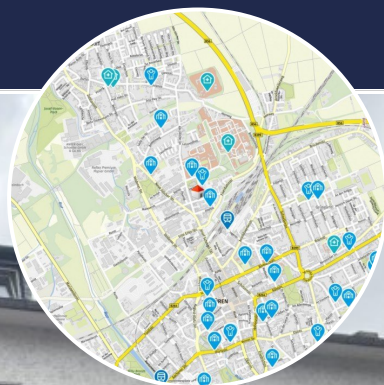




# EXPOSÉ



## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 52353 Düren

Baujahr: 1936

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 172 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 139 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 225.000,-**

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 6 Zimmer

- > 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-196



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	52353 Düren, Kirchstraße 1
Baujahr	1936
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	172 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	139 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	225.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	280 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1936
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Düren. Das im Jahr 1936 erbaute Haus steht auf einem ca. 139 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Etagen verteilt. Im Dachgeschoss sind Anschlüsse vorhanden, sodass sich hier weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Zusätzlich stehen ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Das Anwesen ist somit ideal für Investoren und Familien, die ein zukünftiges Zuhause mit Ausbaupotenzial suchen.

Das Haus verfügt über drei Wohnungen, die als Zweizimmerwohnungen genutzt werden können. Die einfache Ausstattung erlaubt es Ihnen, mit kreativen Ideen Ihren eigenen Stil und Charme einzubringen.

Das Dach wurde 2018 vollständig erneuert und gedämmt, wodurch sich die Energieeffizienz des Hauses verbessert hat. Ein weiterer großer Vorteil ist das ausbaufähige Dachgeschoss, in dem sich zusätzlicher Wohnraum schaffen lässt. Das Haus ist unterkellert und bietet viel Stauraum.

Eine Zentralheizung wurde im Jahr 2018 installiert ( 4 Gasanschlüsse für Etagenheizungen vorhanden ). Zudem verfügt bis auf das DG jede Etage über einen Balkon. - ein Muss in der heutigen Vermietung.

Trotz seines renovierungsbedürftigen Zustands bietet dieses Mehrfamilienhaus großartige Möglichkeiten für eine Umgestaltung und Modernisierung. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnräume in einem geschichtsträchtigen Gebäude zu verwirklichen! Angesichts der Tatsache, dass in naher Zukunft das Bahnhofsquartier entsteht, ist diese Immobilie eine sehr gute Investition in die Zukunft. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung:

- Dach aus 2018
- Terrasse
- Balkon
- Unterkellert
- 4 Gaszugänge vorhanden ( Etagenheizung )
- Gasheizung

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Lage in Düren, einer charmanten Stadt in Nordrhein-Westfalen, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und Nähe zu Natur und Kultur auszeichnet. Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend, die ideal für Familien und Pendler ist. In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Zudem bietet Düren eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn, was Fahrten in benachbarte Städte bequem gestaltet. Das Viertel besticht durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und idyllischen Grünflächen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen.

## Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar

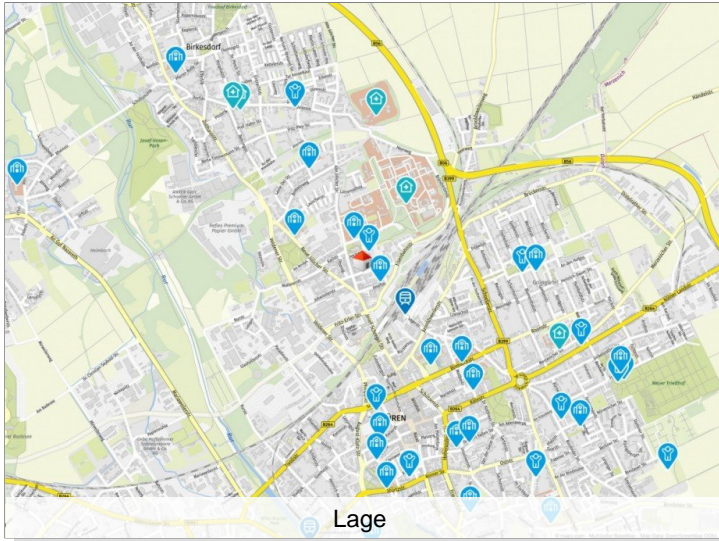
- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 6 Zimmer

- > 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-196



Immobilienberatung, trotz gewissenhafter Prüfung keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Ebenso übernimmt Gaspar Immobilienberatung keine Haftung für die Richtigkeit von Grundrissen oder Sonstigen Unterlagen.

## Objektbilder:



Lage



IMG\_5051



IMG\_5054



IMG\_5050



IMG\_5055

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 6 Zimmer

- > 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-196



IMG\_5047



IMG\_5046



IMG\_5048



IMG\_5044



IMG\_5049



IMG\_5045

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 6 Zimmer

- > 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-196



IMG\_5043



IMG\_5038



IMG\_5039



IMG\_5036



IMG\_5040



IMG\_5035

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Düren
- > 6 Zimmer

- > 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-196



IMG\_5033



IMG\_5027

