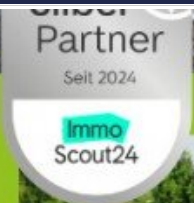




EXPOSÉ

#Alt#Vollsaniertes Einfamilienhaus in Verkehrsgünstiger Lage von Düren



ECKDATEN

- Objektart: Reihenendhaus
- Adresse: 52351 Düren
- Baujahr: 2000
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 121 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 554,38 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Terrasse: ja
- Anzahl Stellplätze: 2

VERKAUFT
€ 310.000,-

Gaspar Immobilienberatung

Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immobilienberatung.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

> Reihenendhaus
 > Düren
 > 5 Zimmer

> 121 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 25-131



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	52351 Düren, Eupener Straße 13
Baujahr	2000
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	121 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	554,38 m ²
Kaufpreis	310.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	144,57 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-05-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt

Provisionshinweis 3,57 % Käufer - Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus in Düren mit einer Wohnfläche von 121 m² und einem 554,38 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1952 erbaute und 2000 kernsanierte Haus befindet sich energetisch und technisch auf dem Stand von 2000. Aufgrund eines Renovierungsstaus muss jedoch ein gewisses Budget für Renovierungsarbeiten eingeplant werden. Hier sollte man sich jedoch nicht vom Äußeren täuschen lassen, da die Elektrik, das Dach, die Heizung und die Dämmung auf einem aktuellen Stand sind. Auch eine spätere Umrüstung auf eine Wärmepumpe ist durch die vorhandene Fußbodenheizung problemlos möglich. Die nach Süden ausgerichtete Dachfläche bietet zusätzlich die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Es erstreckt sich über zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, in dem sich eine schöne Galerie mit kleinem Bad befindet. Zudem verfügt das Einfamilienhaus über einen Keller (die Terrasse ist ebenfalls unterkellert) und ein Gäste-WC. Die Immobilie verfügt über zwei Außenstellplätze. Zudem liegt bereits eine Baugenehmigung für den Bau einer Garage und eines Wintergartens vor.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie im Dachgeschoss, die im Zuge der Sanierung im Jahr 2000 entstand. Insgesamt bietet das Haus viel Potenzial für die eigene Gestaltung. Der Grundriss ist ideal für Familien oder Paare, die Platz benötigen. Die Zimmer haben eine angenehme Größe.

Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss

- Wohn-Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Flur

Obergeschoss

- Bad mit Wanne und Dusche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Dachgeschoss

- Galerie
- Bad mit Dusche
- Heizungsraum

Die Lage des Hauses in Düren ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Grundstück und vor allem der Garten

bieten noch genügend Raum zur Entfaltung.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Reiheneckhaus mit viel Potenzial.

Ausstattung:

- Kernsaniert im Jahr 2000
- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Galerie
- Gedämmt
- Baugenehmigung für Wintergarten und Garage

Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Stadt Düren, im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Düren ist eine mittelgroße Stadt mit ca. 92.000 Einwohnern und liegt etwa 25 km von Aachen und 50 km von Köln entfernt.

Die Lage der Immobilie ist sehr zentral und trotzdem ruhig. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass man schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen kann.

Düren bietet zudem viele gemütlichen Cafés und Restaurants sowie zahlreichen kulturellen Veranstaltungen. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und Seen, die zu Spaziergängen und Ausflügen einladen.

Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A44 ist Düren auch für Berufspendler attraktiv. Insgesamt bietet die Stadt eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernimmt Gaspar 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:

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

Anfrage versendet? >> Spamordner checken >> Onlineexposé & Adresse erhalten



Gaspar_SpamMail



Garten



Ansicht aus dem Garten



Garten



Ansicht Garten



Garten

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Drohne

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Drohne II



Drohne V



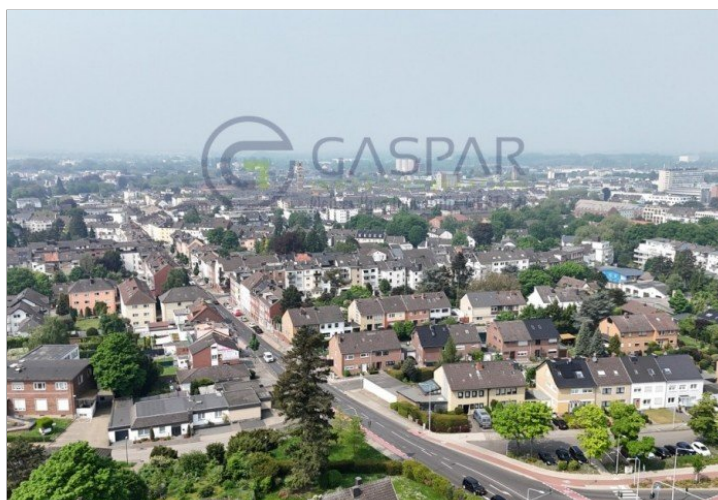
Drohne III



Drohne VI



Drohne IV



Umgebung

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Umgebung II



Umgebung V



Umgebung III



Umgebung VI



Umgebung IV



Umgebung VII

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Umgebung VII



Galerie



Galerie



Galerie



Galerie II



Galerie

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Flur OG



OG Zimmer I



OG Zimmer I



OG Zimmer II



OG Zimmer I Blick Fenster



OG Zimmer II

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



OG Zimmer III



OG Flur



OG Zimmer III



OG Bad



OG Flur



OG Bad

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



OG Bad



EG Wohnzimmer



OG Treppe



EG Wohnzimmer



EG Eingangsbereich



EG Wohnzimmer

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Küche

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Auch der Wert Ihrer Immobilie?

**Kostenlose
Wertermittlung
schnell & einfach!**

- > QR Code scannen
- > Objektdaten eingeben
- > Ergebnis erhalten






Immobilienwert erfahren

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



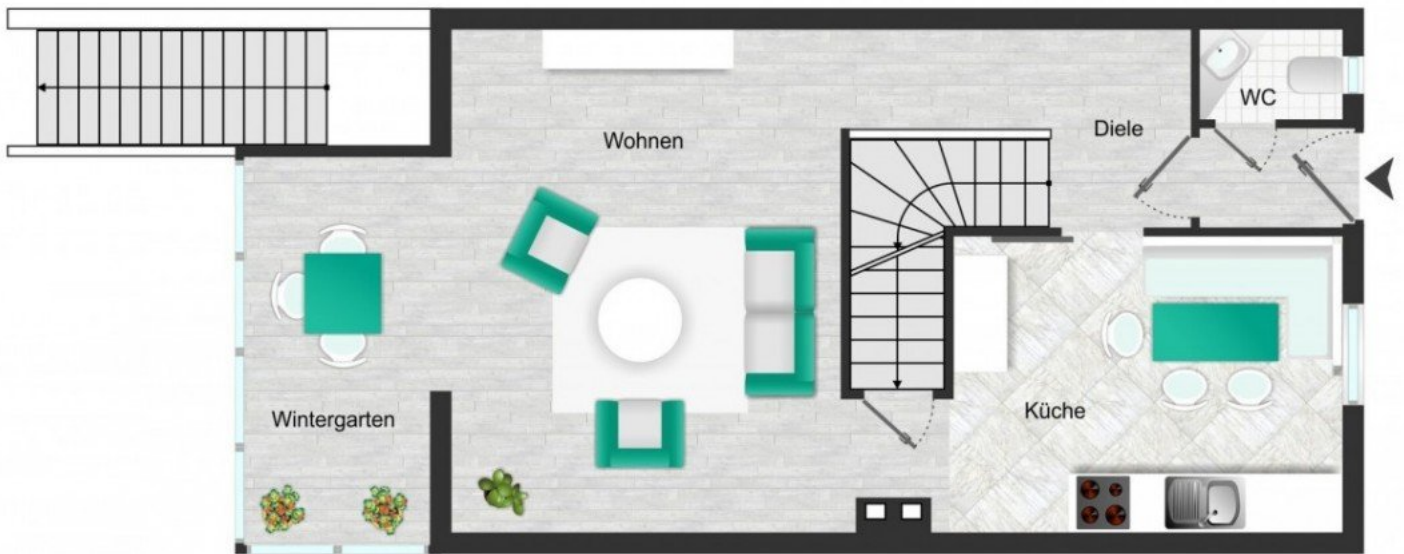
Heizung



Treppenhaus DG

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

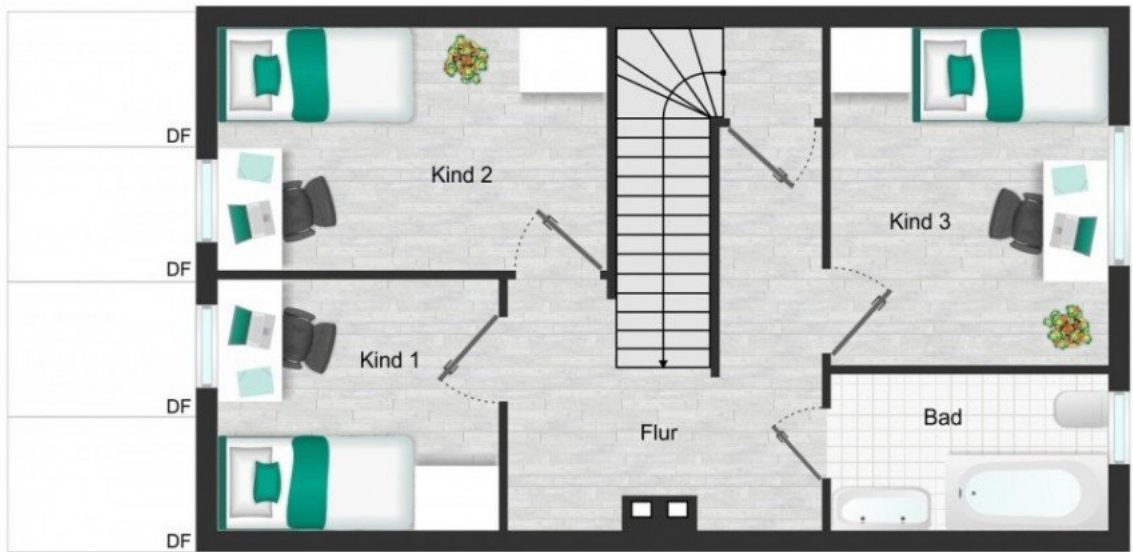
- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Erdgeschoss

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Obergeschoss

- > Reihenendhaus
- > Düren
- > 5 Zimmer

- > 121 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-131



Dachgeschoss

