



**GASPAR**  
IMMOBILIENBERATUNG  
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

EXPOSÉ

## Einfamilienhaus in Düren



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 52351 Düren  
Baujahr: 1976  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 218 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Wesentlicher Energieträger: GAS  
Energieausweis Werteklasse: G

**VERKAUFT**  
€ 325.000,-

gaspar-immobilienberatung.de

### Gaspar Immobilienberatung

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

> Haus  
> Düren  
> 4 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 25-87



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	52351 Düren, Keltenstraße 61
Baujahr	1976
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	218 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	325.000,- €
Anzahl Etagen	2
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1976
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	110 m <sup>2</sup>
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	3 % zzgl. MwSt
Provisionshinweis	3 % Käufer - Provision zzgl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Objektbeschreibung:

##Reserviert##

Zum Verkauf steht ein modernes und gepflegtes Haus in Düren mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> auf einem 218 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, und 1 Badezimmer. Im Jahr 2023 wurde das Haus zuletzt modernisiert und befindet sich in

einem sehr guten Zustand.

Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen und ist vollständig unterkellert. Der Keller wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über ein Badezimmer ( in der Wohnfläche sowie Zimmeranzahl nicht berücksichtigt ). Das Allgemeine Gesamtbild des Hause in Düren ist als sehr modern und gepflegt zu bezeichnen. Die Eigentümer haben an dem Objekt über die Jahre regelmäßig Renovierungs und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Bodenbelag besteht aus Laminat und Fliesen.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum im Keller. Des Weiteren gibt es ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Haus verfügt über einen schönen Garten mit einer Fläche von 110 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier wurde auch erst im Jahr 2023 die Terrasse überdacht, sodass sie auch bei schlechtem Wetter genutzt werden könnte.

Modernisierungen:

- Dämmung Rückseite des Hause
- 2023 neue Gastherme
- 2023 Badezimmer OG
- 2023 Terrassenüberdachung
- 2015 Doppelverglasung aller Fenster
- 2006 Keller zu Wohnzwecken ausgebaut mit eigenem Badezimmer

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gas aus dem Jahr 2023. Insgesamt bietet das Haus viel Platz und Komfort für eine Familie und ist ideal für Paare oder Familien geeignet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Haus in Düren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Düren. Der Fußweg zum öffentlichen Nahverkehr beträgt nur 5 Minuten, von wo aus Sie bequem in 9 Minuten den Bahnhof Düren erreichen können. Von dort aus haben Sie Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der nächste Flughafen in Köln ist nur 29 Minuten entfernt und somit auch für Vielflieger gut erreichbar.

Düren ist eine mittelgroße Stadt in Nordrhein-Westfalen und bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten. Die Nähe zu Köln und Aachen macht Düren zu einem attraktiven Wohnort für Pendler.

Die angebotene Immobilie selbst liegt in einer ruhigen Wohnstraße und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. In der direkten Umgebung finden Sie Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge oder Fahrradtouren.

- > Haus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25-87



Überzeugen Sie sich selbst von der attraktiven Lage dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### 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.

