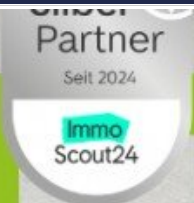


EXPOSÉ

Modernes Reihenmittelhaus in Düren mit Garten und KfW 45 Standard



**INTERESSE
GEWECKT?**
DU GEHST DU VOR!

nutzen Sie ausschließlich das Kontaktformular oder wenden sich bei Interesse per Email an mich, werde mich unverzüglich bei Ihnen melden!

Erstkontakt per Email aufnehmen

Unter Besichtigung



ECKDATEN

- Objektart: Reihnhaus
- Adresse: 52353 Düren
- Baujahr: 2025
- Zimmerzahl: 4
- Wohnfläche (ca.): 120 m²
- Nutzfläche (ca.): 21 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 180 m²
- Nebenkosten (ca.): 525,- €
- Warmmiete (ca.): 2.160,- €

**Kaltmiete
€ 1.635,-**

Gaspar Immobilienberatung

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

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	52353 Düren, Lützenrathstrasse 3
Baujahr	2025
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Nutzfläche (ca.)	21 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	180 m ²
Kaltmiete	1.635,- €
Nebenkosten (ca.)	525,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.160,- €
Kaution	4.905,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis Baujahr	2025
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Alternativ
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.02.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Düren: einem modernen Reihenhhaus, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dieses erstklassige Mietobjekt vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer energieeffizienten Bauweise und ist als KfW-45-Haus zertifiziert.

Das im Jahr 2025 erbaute Haus befindet sich in einem neuwertigen Erstbezugszustand und bietet Ihnen auf drei Etagen eine Wohnfläche von

ca. 120 m². Das ca. 180 m² große Grundstück ist ideal für kleine Familien oder Paare, die zusätzlichen Freiraum genießen möchten.

Im Inneren erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt das Reihenhhaus über zwei hochwertige Badezimmer, die Ihnen einen luxuriösen Wohnkomfort bieten. Ein separates Gäste-WC unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung. Die gehobene Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen und garantiert ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die einladende Terrasse, die während der warmen Monate zum Entspannen und Verweilen einlädt (Südlage). Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Außenstellplätze zur Verfügung - ein weiterer Vorteil der Immobilie. Ein besonderes Plus: Die Nebenkosten beinhalten bereits Strom und Heizung, sodass der Einzug noch unbeschwerter ist.

Das Reihenhhaus in Düren ist ab dem 1. Februar 2026 verfügbar und bietet das perfekte Refugium für moderne Familien, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen. Entdecken Sie die Möglichkeit, in diesem exklusiven Zuhause anzukommen, und erleben Sie den Einklang von stilvollem Wohnen und innovativer Energieeffizienz. Auf die Kleinigkeiten kommt es an... alles andere als "nur" Standard, von den Türgriffen, Fußleisten, Terrasse sowie Vorgarten, hier wurde auf das Detail geachtet.

Fühlen Sie sich angesprochen und schätzen das besondere? Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung:

- Gäste WC
- Terrasse
- Zwei Stellplätze
- Garten
- Erstbezug
- Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Heiz- und Stromkosten in den Nebenkosten enthalten
- KfW 45
- Zwei Bäder
- Netzwerkanschluss in jedem Raum
- Glasfaseranschluss

Lagebeschreibung:

Das angebotene Reihenhhaus befindet sich in der charmanten Stadt Düren, die sich durch ihre ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung an die Großstädte Köln und Aachen sowie durch ihre naturnahe Umgebung auszeichnet. Die Immobilie ist ideal in einem ruhigen und gepflegten

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Wohngebiet gelegen, das im Jahr 2022 entstand und Klimapark Düren heißt.

In der Umgebung gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind das Dürener Stadtzentrum und die umliegenden Städte mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell zu erreichen. Das macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien äußerst attraktiv. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe und tragen zum hohen Wohnkomfort bei.

Sonstiges:

Erstkontakt bitte via E-Mail, mit Angaben wann Sie das Haus beziehen möchten und einige Informationen über Ihre Einkommenssituation.

Es werden folgende Dokumente von Ihnen benötigt: Selbstauskunft - SCHUFA BonitätsCheck - Einkommensnachweis.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Es wird keine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben gegeben.

Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Objektbilder:



INTERESSE GEWECKT?

SO GEHST DU VOR!

Bitte nutzen Sie **ausschließlich das Kontaktformular** oder wenden Sie sich bei Interesse **per Email** an mich.
Ich werde mich unverbindlich bei Ihnen melden!

 **Kontaktformular ausfüllen & versenden**

 **Erstkontakt per Email aufnehmen**

 **Unterlagen* bei Besichtigung bereithalten**

*Folgende Dokumente werden beim Besichtigungstermin benötigt:
Selbstauskunft - SCHUFA BonitätsCheck - Einkommensnachweis

Spamordner geprüft?

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



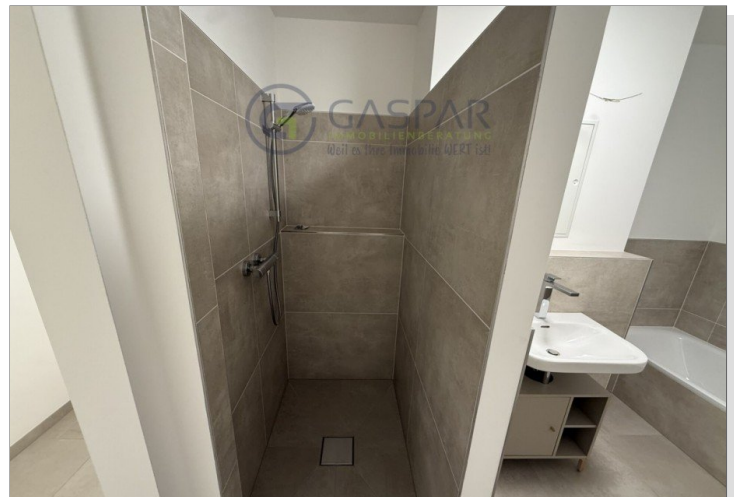
Wohn und Esszimmer



Badezimmer 1. OG



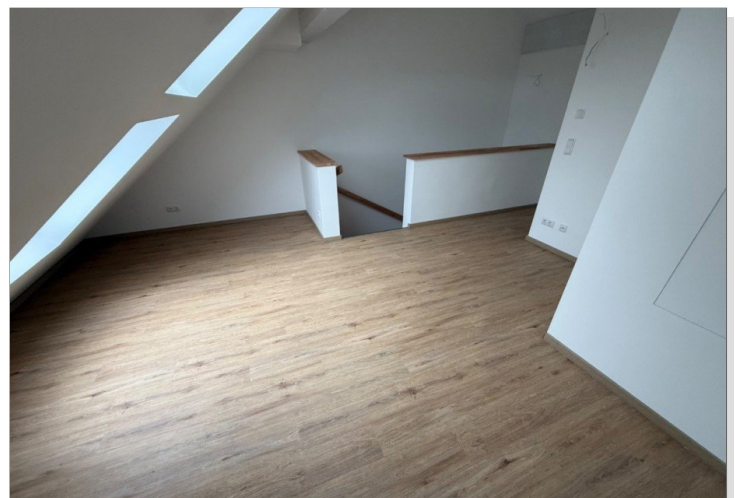
Wohnzimmer



Bad 1. Etage mit Dusche und Wanne



Terrasse und Gartenbereich



DG Offenes Schlafzimmer

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

Dennis Gaspar



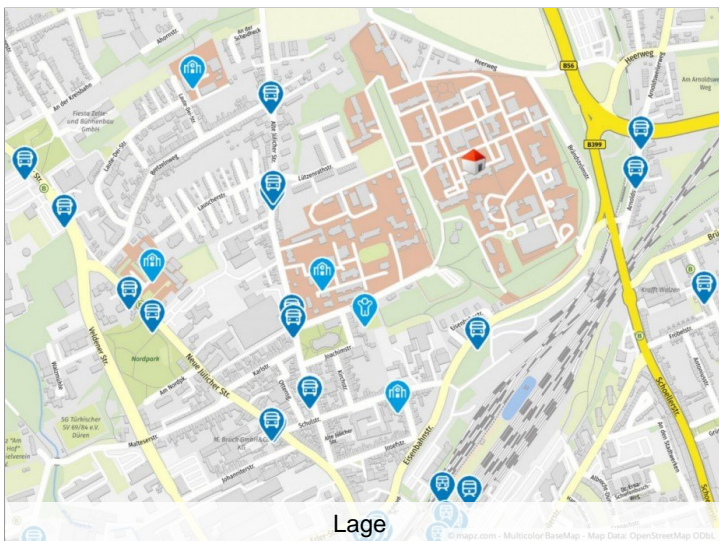
Modernes Dachgeschoss-Badezimmer



Klima Park Düren



Bad mit Dusche DG



Lage



Gartenansicht

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Flur mit Holztreppe



2. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer



Das besondere steckt im Detail

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

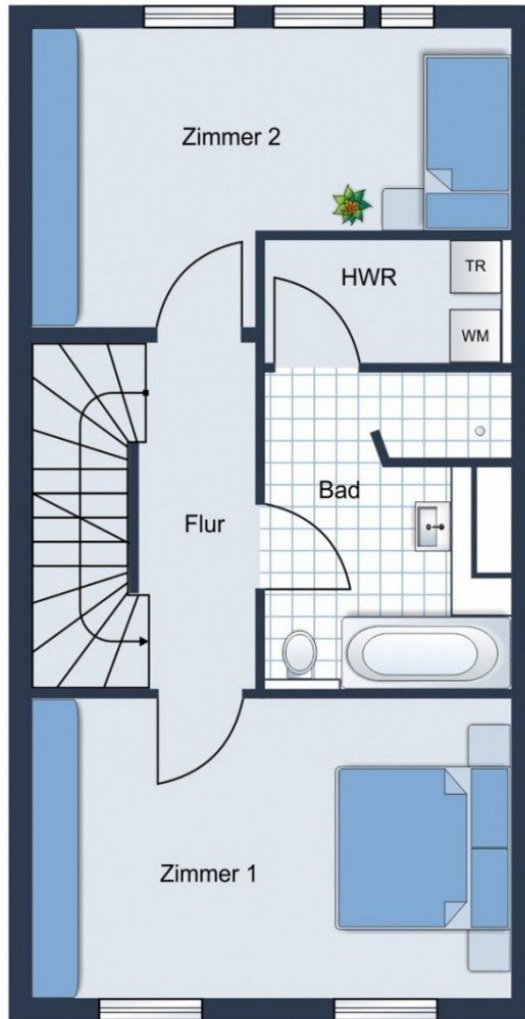
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Grundriss EG

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

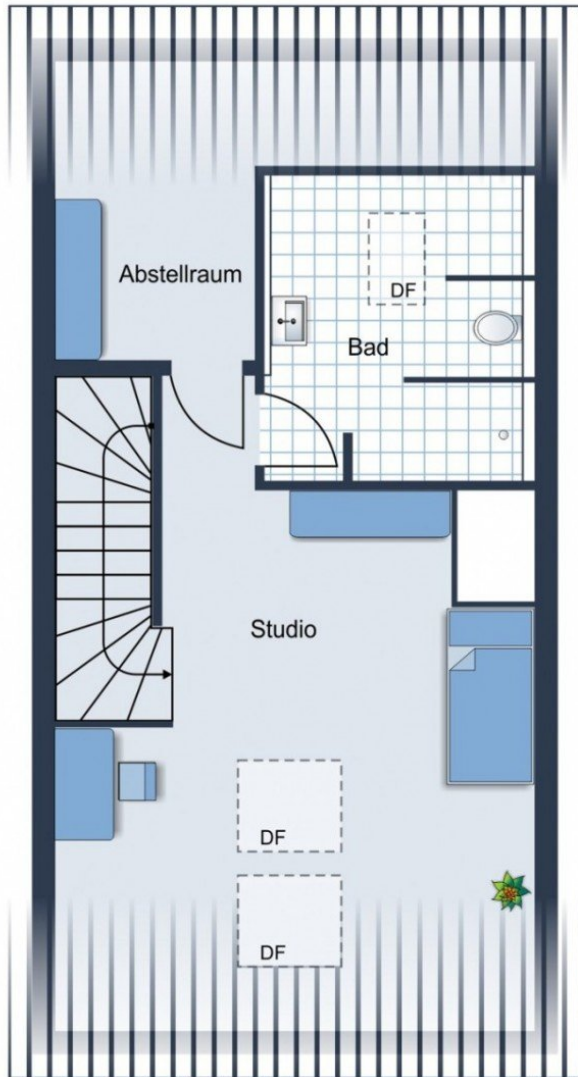
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Grundriss OG

- > Reihenhaus
- > Düren
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-193



Grundriss DG

