

EXPOSÉ

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Düren



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 52351 Düren
Baujahr: 1975
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 69,70 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 825,- €
Etage: 2

**Kaltmiete
€ 645,-**

> Etagenwohnung
> Düren
> 3 Zimmer

> 69,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19866



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	52351 Düren, Gneisenaustraße 18
Baujahr	1975
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	69,70 m²
Kaltmiete	645,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Warmmiete (ca.)	825,- €
Kaution	1.935 EUR (3 Kaltmieten)
Etage	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	95 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2016-10-06
Energieausweis gültig bis	05.10.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,60 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	01.11.2026

- > Etagenwohnung
- > Düren
- > 3 Zimmer

- > 69,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19866



Objektbeschreibung:

Diese sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss in Düren bietet auf ca. 69,7 m² Wohnfläche ein gepflegtes und modernes Zuhause. Neue Bodenbeläge in heller Holzoptik, frisch gestrichene Wände und große Fenster mit Rollläden sorgen für ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Über den gefliesten Flur erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet der ca. 30 m² große Wohnbereich mit integriertem Küchenbereich. Die breite Fensterfront und der direkte Zugang zum Balkon machen diesen Raum besonders hell und einladend. Die Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden, sodass Sie Ihre Wunschküche ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten können.

Vom Balkon aus blicken Sie ins Grüne - ideal für den Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 15,5 m² ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Ein weiteres Zimmer mit ca. 8 m² eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch mit Spiegelschrank sowie einem wandhängenden WC ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum. Kellerraum und Außenstellplatz sind bereits in der Miete enthalten.

Verschaffen Sie sich vorab mit unserem virtuellen 360°-Rundgang einen ersten Eindruck von der Wohnung.

Ausstattung:

- Saniert (2026)
- Neuer Bodenbelag in Holzoptik in Wohn- und Schlafräumen
- Gefliester Flur
- Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich (Küchenanschlüsse vorhanden)
- Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank und wandhängendem WC
- Fenster mit Rollläden
- Gas-Etagenheizung
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Rauchwarnmelder

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in der Gneisenaustraße in einer ruhigen Wohnlage von

Düren und ist dennoch nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Die Dürener Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie der Bahnhof Düren mit guten Verbindungen Richtung Köln und Aachen sind nur ca. 1,5 km entfernt. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, und über die Autobahn A4 sind Köln und Aachen auch mit dem Auto schnell zu erreichen.

Sonstiges:

Vermietung nur an Berufstätige und Rentner.

Tierhaltung ist nicht gestattet.

Virtueller 360°-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=EcnBXDbSPv4>

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.

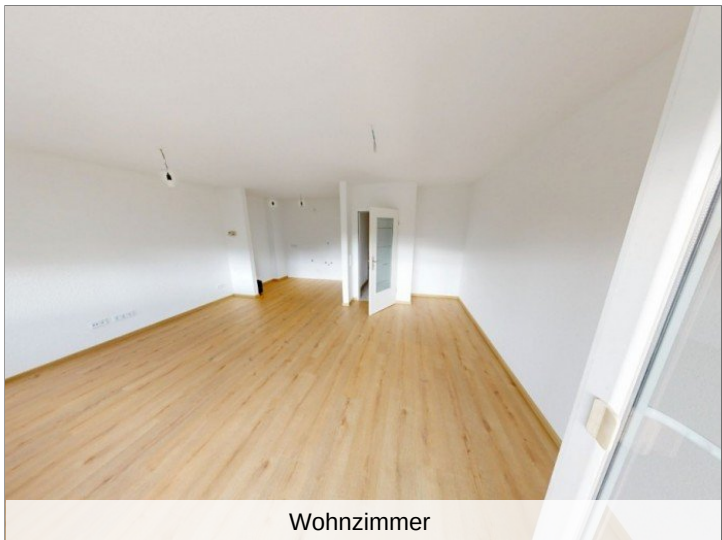
Objektbilder:



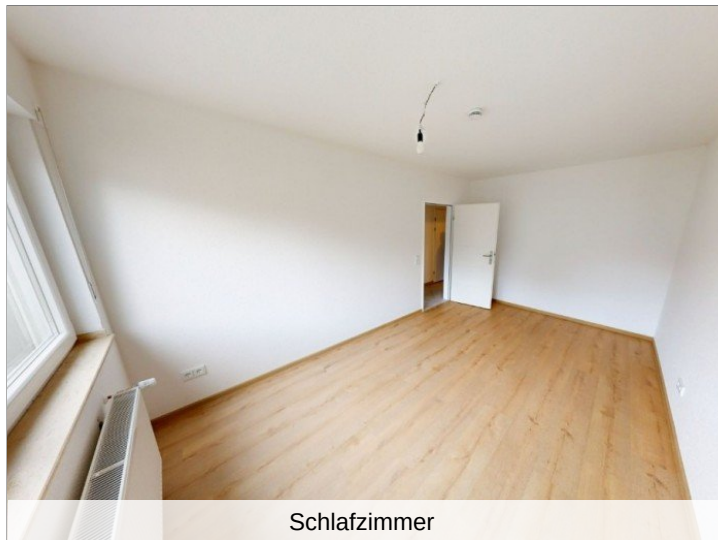
Wohnzimmer mit Küchenbereich

> Etagenwohnung
> Düren
> 3 Zimmer

> 69,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 19866



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Zimmer



Balkon



Zimmer

- > Etagenwohnung
- > Düren
- > 3 Zimmer

- > 69,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19866



Badezimmer



Flur



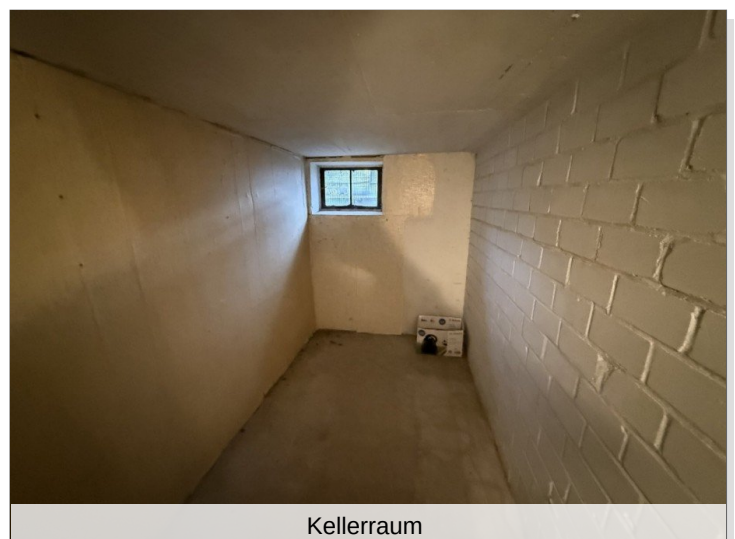
Badezimmer



Abstellraum



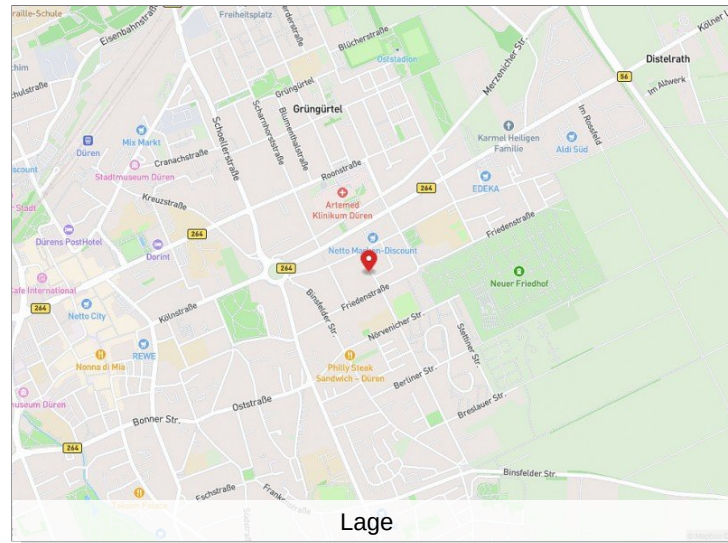
Flur



Kellerraum

- > Etagenwohnung
- > Düren
- > 3 Zimmer

- > 69,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19866



- > Etagenwohnung
- > 69,70 m² Wohnfläche
- > Düren
- > Objektnummer: 19866
- > 3 Zimmer

Firmendaten:

Brigidastraße 15
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7., 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070

Ihre Notizen: