

Düren / Birgel – Düren

# Schönes Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten

Objektnummer: 24460012



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 570 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24460012
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1972

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

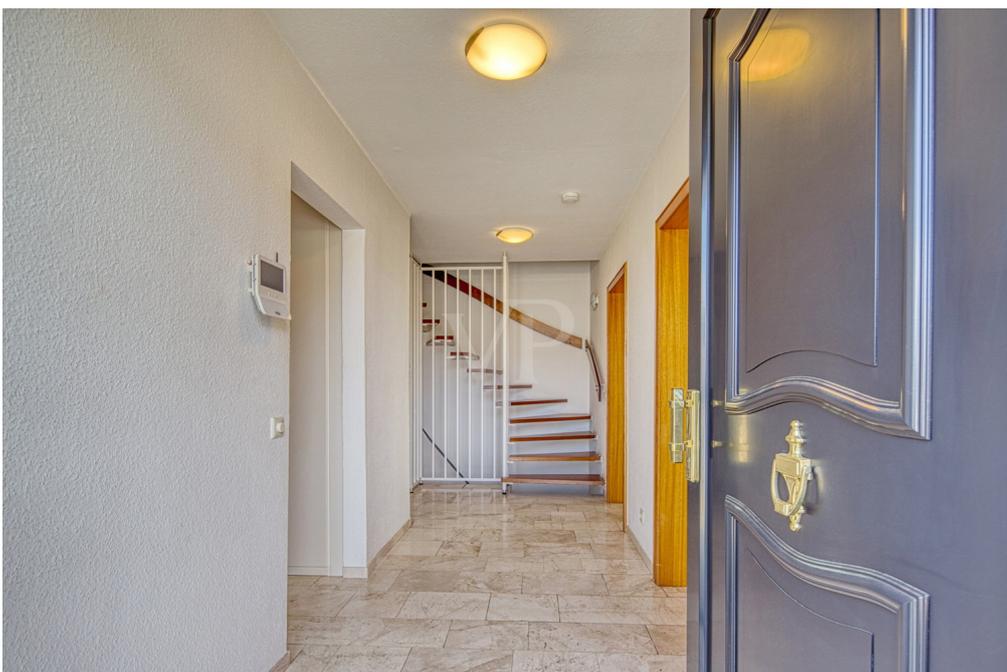
Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2032	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Ein erster Eindruck

Wohnen im Grünen und doch stadtnah Das großzügige Einfamilienhaus wurde 1972 in solider Massivbauweise erbaut. Es liegt in einem beliebten Ortsteil von Düren. Direkt in Waldnähe. Die Immobilie bietet genügend Platz für die Familie. Ebenso kann man ideal als Paar auf einer Ebene leben. Im Erdgeschoss liegt neben dem Hauseingang die zeitlose Küche , ebenso die Garderobe mit Gäste-WC. Hier befindet ebenfalls ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad und bodentiefer Dusche. Der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit schönem Kamin sowie einer großer Fensterfront ermöglicht den Blick auf die ruhige grüne Gartenanlage mit Süd/ West Ausrichtung. Von hier gelangt man auf die angrenzende überdachte Terrasse, diese sorgt für viele sonnenreiche und erholsame Stunden. Hier können Sie unabhängig vom Wetter draußen sitzen und Ihren Feierabend genießen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Hier befinden sich zwei große Zimmer/ Kinderzimmer sowie eine kleine Küche und ein helles Bad mit Badewanne. Das Haus ist voll unterkellert. Gerne können Sie weitere Informationen erhalten oder einen Besichtigungstermin vereinbaren. Kontakt: 0171/6290084

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie:

- große Fensterflächen im Wohnraum
- Kamin von Cera Design
- Einbauküche
- Alarmanlage
- Überdachte Terrasse Süd/ West Ausrichtung
- Unterkellert
- Sauna
- Garage

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße von Birgel. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind in diesem ruhigen familienorientierten Ortsteil vorhanden. Eine gute Busanbindung nach Düren ist gegeben. Sie erreichen Düren über die B 264 in wenigen Minuten. Düren ist eine mittelgroße Stadt am Nordrand der Eifel. Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A4, Ausfahrt Jülich und die A4, Ausfahrt Düren, innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Düren befindet sich nördlich im Zentrum von Düren und liegt im Schnittpunkt der Schnellfahrstrecke Köln-Aachen mit den Strecken nach Jülich, Heimbach und Euskirchen. Hier verkehren Nahverkehrszüge und S-Bahn-Linien des Netzes Rhein-Sieg. In der Dürener Innenstadt finden sich sowohl weitläufige Parkanlagen, als auch ausgedehnte Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße und im Stadtcenter. Weiterhin verfügt Düren über 35 allgemein bildende Schulen und vier Krankenhäuser im Kreis.

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 159.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24460012 - 52355 Düren / Birgel – Düren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)