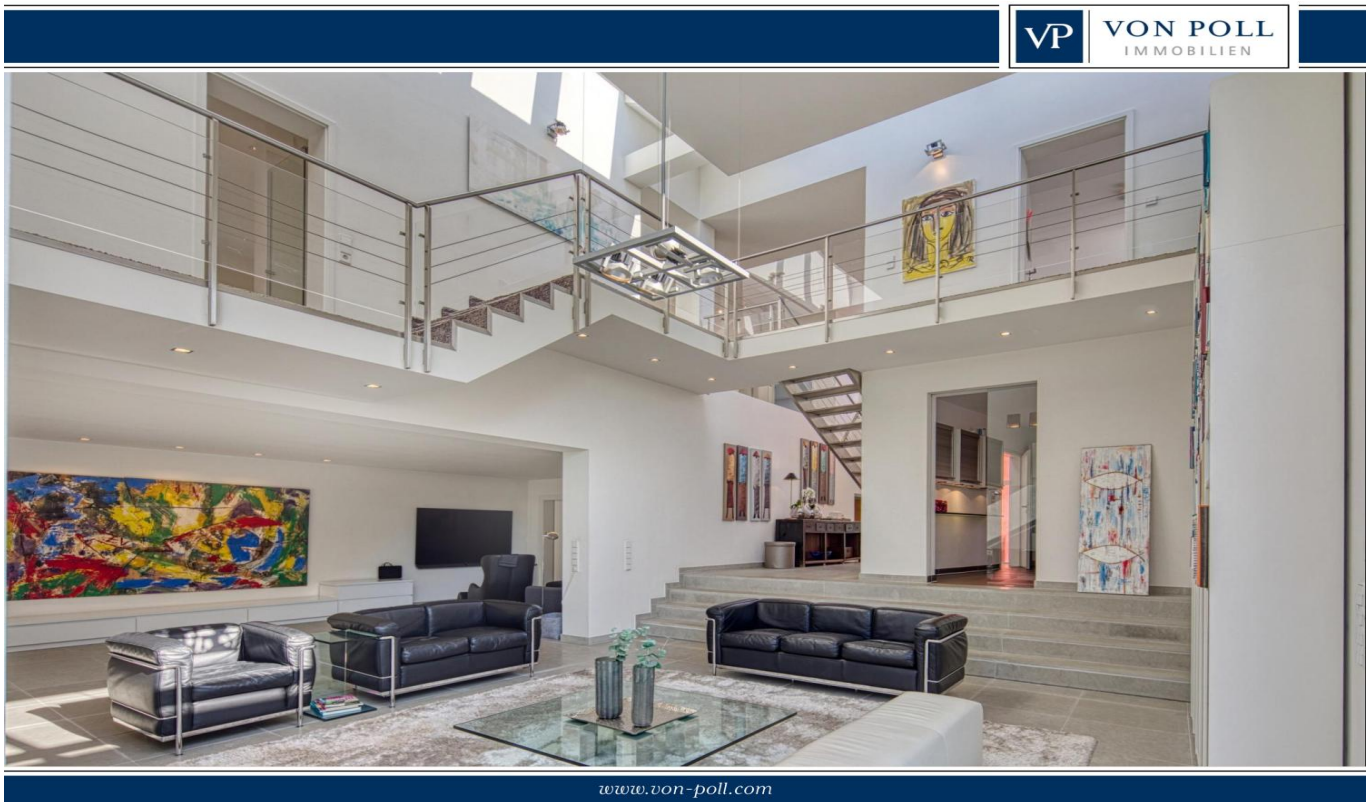
Düren

VON POLL IMMOBILIEN - Urbanes Wohnen im Grünen

Objektnummer: 25460022P



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 253 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 950 m^2

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

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

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Auf einen Blick

Objektnummer	25460022P
Wohnfläche	ca. 253 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	186.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Die Immobilie

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Ein erster Eindruck

Diese moderne Immobilie, 1997 in ruhiger Lage auf einem ca. 1.000 qm Grundstück kernsaniert und erweitert, überzeugt mit klarer Architektur, Großzügigkeit und einem herrlich weitläufigen Garten.

Die ruhige Wohnlage unweit der Dürener Innenstadt macht dieses exklusive Einfamilienhaus zu einer idealen Wahl - beispielsweise für Familien, die modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnfläche von ca. 250 qm verteilt sich auf drei Etagen und bietet lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fensterfronten sowie einer großen Fensterdachkonstruktion.

Das stilvolle Entrée mit separatem Garderobenbereich sowie Gäste - WC und Blick auf den Treppenaufgang zur Galerie führt in den imposanten Wohnbereich mit Designkamin, Essplatz und gemütlicher Lounge-Ecke. Von hier gelangt man über eine stylische Wendeltreppe in die Büroetage. Hohe Decken, klare Linien und eine offene Raumgestaltung schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Der Blick vom Wohnbereich in den wunderschönen angelegten Garten mit großer Sonnenterrasse vermittelt ein Gefühl von Ruhe und gehobenem Lebensstil.

Nahtlos - nach Bedarf mit einer Glasschiebetüre zu schließen - gelangt man vom Wohnraum in die hochwertige Bulthaup - Küche mit Gasherd. Von hier kommt man ebenso zur großen Terrasse mit Sitzplatz. Ein Hauswirtschaftsraum mit einer kleinen Küche und ein Hobbyraum bzw. Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich ein separater Elterntrakt mit Ankleide, Tageslichtbad und Zugang vom Elternschlafzimmer zum Balkon sowie drei großzügige Kinderzimmer mit gemeinsamen Bad. Die Raumgestaltung vereint Offenheit mit Rückzugsmöglichkeiten.

An beiden Hausseiten befindet sich eine Garage, eine mit direktem Zugang zum Haus. Das teilweise unterkellerte Haus bietet reichlich Stauraum im Kellergeschoss.

Gewinnen Sie einen Eindruck von dem gehobenen Wohnkomfort in geradliniger Architektur.

Kontakt: 0171/6290084

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Ausstattung und Details

Highlight der Immobilie:
- Große Fensterfronten mit Raffstores
- Fenster mit elektrischen Rollladen
- Fensterdachkonstruktionen mit Beschattung
- Natursteinboden - Sandstein im Wohnbereich
- Bulthaup - Küche mit Gasherd
- Glasschiebetüre zur Küche
- HWR mit kleiner Küche
- Design - Kamin
- Einbauten im Garderobenbereich
- Einbauregale im Büro
- Einbauschränke Ankleide
- Wand und Design - Hängelampen verbleiben im Haus
- Alarmanlage
- Außenbeleuchtung
- Gartenhaus
- Zisterne
- Bewässerung mit Rasensprinkleranlage

Objektnummer: 25460022P - 52349 Düren

Alles zum Standort

In Bestlage von Düren am Ende einer ruhigen Sackgasse liegt die Immobilie.

Düren ist eine mittelgroße Stadt am Nordrand der Eifel, zwischen Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A44, 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 von der Rur durchflossenen Stadt findet jedes Jahr im Sommer die Annakirmes statt, welche sich mit rund einer Millionen Besucher zu einer der größten Volksfeste in Deutschland entwickelt hat. 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: 25460022P - 52349 Düren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 186.88 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25460022P - 52349 Düren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com