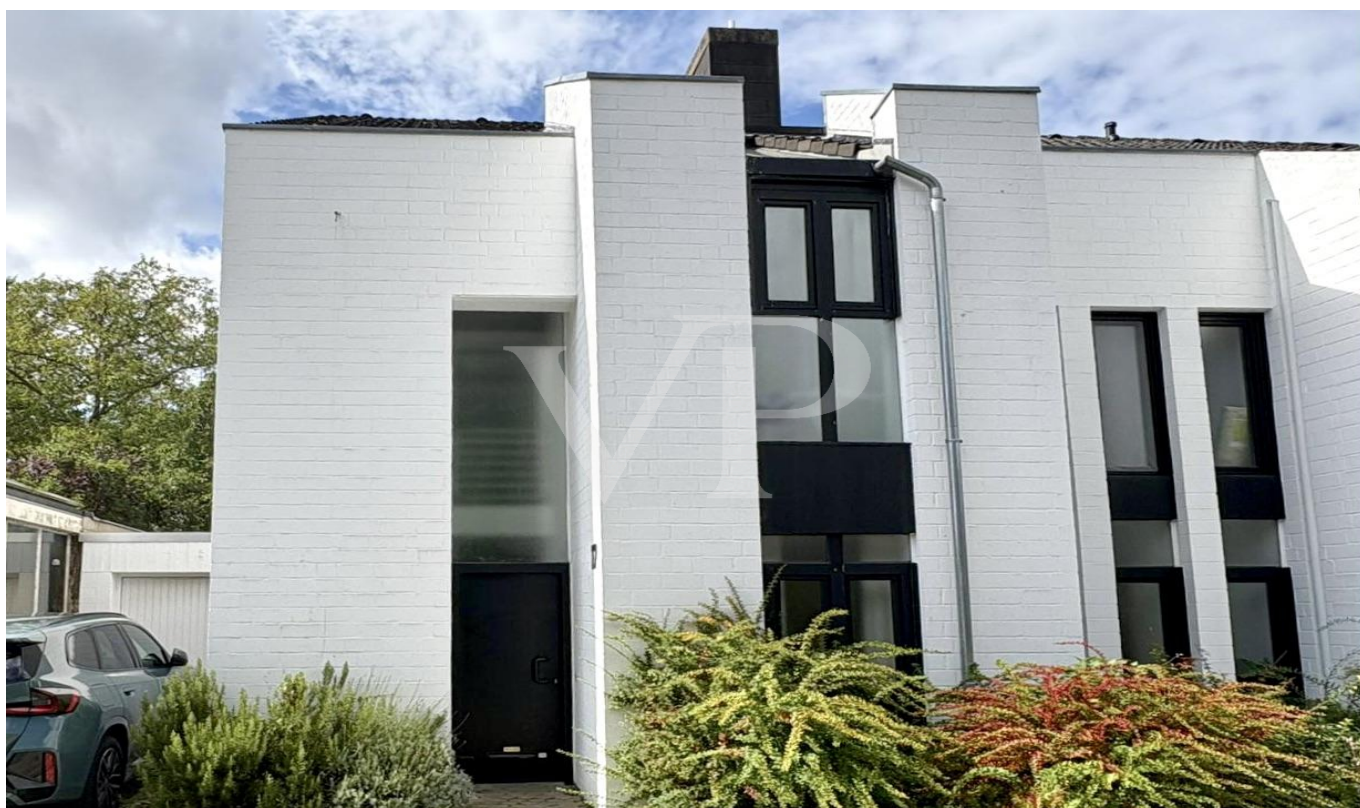


Düren

# Einzigartiges Architektenhaus - Markante Doppelhaushälfte mit schönem Garten

Objektnummer: 25460020



MIETPREIS: 1.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

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

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25460020                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m²                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.450 EUR                                               |
| Nebenkosten                | 215 EUR                                                 |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                        |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 158.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.12.2030       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

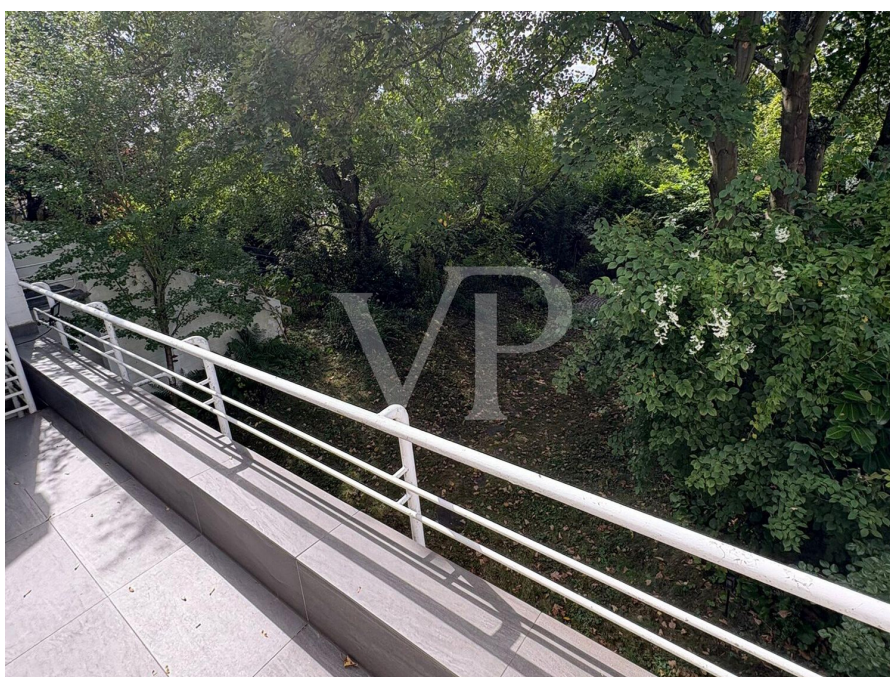
## Die Immobilie





Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

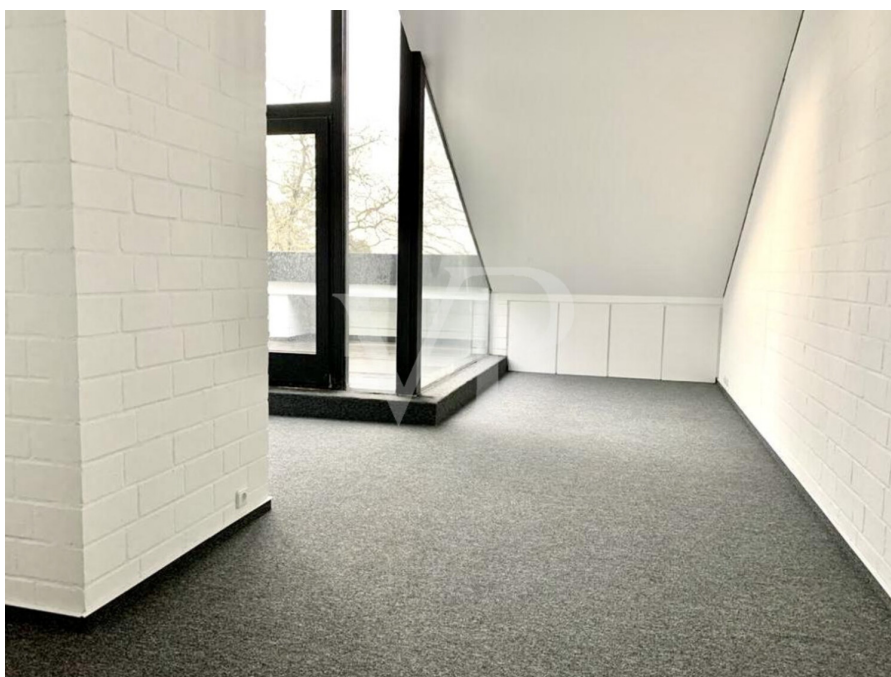
## Die Immobilie





Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Architektenhaus wurde 1980 von einem namhaften Architekten aus der Region erbaut. Das Wohnhaus bietet viel Platz auf vier Etagen mit ca. 160 qm Wohnfläche.

Die zeitlose Doppelhaushälfte mit Garage befindet sich in einer ruhigen Stichstraße nicht weit entfernt vom Stadtzentrum.

Die Architektur in dieser Immobilie ist einzigartig, großzügig und öffnet sich zum wunderschön, angelegten Garten.

Um einen zueinander geöffneten Raumverbund aus Küche, Ess- und Wohnzimmer im Erdgeschoss entstehen zu lassen, wurde das Treppenhaus bewußt offen gestaltet. Gartenseitig unterstützen die großen Fensterfronten diese Offenheit. An den Wohnraum grenzt ein Balkon mit perfekter Südausrichtung. Von hier hat man Blick in den neu angelegten Garten mit altem Baumbestand.

Eine großzügige Terrasse befindet sich im Untergeschoss direkt zum Garten hin. Diese Sonnenterrasse liegt an einem weiteren Wohnbereich mit kleiner Pantryküche und einem Bad. Dieser Wohnraum eignet sich hervorragend als Gästebereich.

Im Obergeschoss ist der Schlaf- und Arbeitszimmerbereich mit einem Duschbad.

Das große, helle Studio befindet sich im Dachgeschoss. Von hier gelangt man auf die windgeschützte Dachterrasse. Das Studio kann als weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

Aufgrund des offenen Grundrisses und der Balustrade eignet sich das Haus nicht für Familien mit kleinen Kindern.

Gerne können Sie mehr Details zur Immobilie erfahren oder Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Doppelhaushälfte unter folgender Mobil Nr.: 0171/6290084

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Ausstattung und Details

- Einzigartige Architektur
- große Fensterfronten zum Gartenbereich
- offenes Badezimmer mit Dusche
- weiteres Badezimmer im Untergeschoss
- drei Gäste-WC
- Kaminofen
- Moderne Heizungsanlage
- Fußbodenheizung
- Teppichboden
- hochwertiger Marmorboden
- weiße Einbauten auf allen Etagen
- Pantryküche im Untergeschoss
- gemauerte Sitzecke im Untergeschoss
- 1 Terrasse
- 1 Balkon
- 1 Dachterrasse
- 1 Garage mit Stellplatz
- Garten mit altem Baumbestand

Objektnummer: 25460020 - 52351 Düren

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt nicht weit vom Stadtzentrum von Düren entfernt. Am Ende einer Sackgasse in völlig ruhiger Lage.

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 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: 25460020 - 52351 Düren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25460020 - 52351 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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