

Düren

# Eindrucksvolle Stadtvilla mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26460031P



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

**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.078 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

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

**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26460031P</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 450 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin</b>

**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>28.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1930</b>

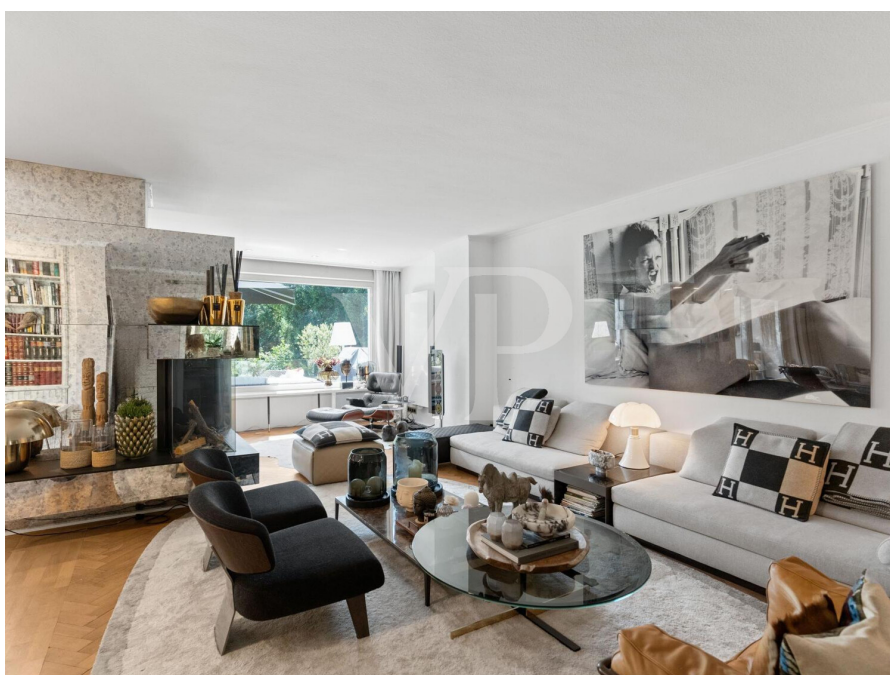
Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

## **Ein erster Eindruck**

Unweit vom Zentrum, in ruhiger und gewachsener Lage befindet sich dieses herrschaftliche Anwesen aus dem Jahre 1930. Im Jahre 1967 erfolgte ein Anbau. Die exklusive Immobilie eignet sich perfekt für eine Familie, die Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort verbinden möchten.

Die Stadtvilla wurde 2020 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem top Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 450 qm entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das moderne Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

Auf der Belle Etage befindet sich der lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche, Essplatz, Sitzecke mit stillvollem Gas-Eckkamin sowie ein Lounge Bereich mit Zugang zur großen Terrasse. Ebenso liegt hier das Master-Schlafzimmer mit Ankleide und Bad.

Weitere fünf mögliche Schlafzimmer, ein Kinder Badezimmer und ein modernes Wellness-Badezimmer sowie zwei Gäste-WC's bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - von der Familienresidenz bis zum repräsentativen Wohnen mit Arbeitsbereich. Ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, Fitnessraum und kleiner Bar liegt im Untergeschoss mit Zugang in den wunderschönen Garten.

Das rund 1.078 qm große Grundstück mit parkähnlicher Gartenfläche und altem Baumbestand schafft ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die neugestalteten Innenräume überzeugen durch ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept. Die Design-Einbauküche mit großem Essplatz und der offene Wohnraum bilden den zentralen Treffpunkt des Hauses.

Auch technisch entspricht das Anwesen modernen Anforderungen: Eine effiziente Wärmepumpe sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

Eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze runden das Gesamtpaket dieser Immobilie ab.

Gewinnen Sie einen Eindruck von dieser Premiumimmobilie.

Kontakt: 0171/6290084

**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlight der Immobilie:**

- Neue Fenster weiß, teilweise mit Sprossen
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Neue Zimmertüren Holz weiß
- Neue Zimmertüren Glas
- Türen in der Belle Etage weiß lackiert
- Fischgrätparkett Eiche
- Eichendielen Parkett
- Travertin Bodenbelag im Entrée
- Treppe Holz mit hochwertigem Teppichbelag
- Einbauten im Flur mit Spiegelfront
- Deckenspots
- Bangkirai Premium Balkonbelag
- Glasgelände Balkon
- Aussentreppe Edelstahl

### **KÜCHE**

- Bulthaupt
- Küchenrückwand Eiche lackiert
- Bartisch Eiche lackiert
- Gaggenau Induktionskochfeld
- Gaggenau Dampfbackofen
- Gaggenau Dunstabzug
- Miele Spülmaschine
- Liebherr Kühlschrank
- Liebherr Weinkühlschrank
- Kaffeebar mit einem weiteren Waschbecken
- Quooker
- Dornbracht Wasserhahn

### **WOHNBEREICH**

- Kalfire Gaskamin mit Antik Spiegel Verkleidung

### **ELTERNBAD**

- Bisazza Mosaik Bodenbelag
- Design Badheizkörper chrom
- THG Paris Badarmatur
- Sbordoni Sanitär
- Fußbodenheizung

### **GÄSTE-WC**

**-THG Paris Badarmatur**

**- Onyx Waschbecken**

**KINDERBAD u. WELLNESSBAD**

**- Grohe Armatur**

**- Duravit Stark Sanitär**

**MASTERSCHLAFZIMMER**

**- Ankleide**

**STUDIO**

**- Ankleide**

**WELLNESS- und FREIZEITBEREICH**

**- Indoor - Pool beheizbar mit Regelanlage**

**- Fitnessraum**

**- Kellerbar Antik**

**BÜRO**

**- mit separatem Eingang**

**DOPPELGARAGE**

**TECHNISCHE AUSSTATTUNG:**

**- Wärmepumpe 2020**

**- Heizkörper neu**

**- Schalterkasten neu**

**- Elektrik neu**

**- Alarmanlage**

**- Brandmelder aufgeschaltet**

**- Wallbox**

**- Neues Dach**

**- Neue Dachdämmung**

**- Neue Dämmung der Aussenwand**

**Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage von Düren und doch erreichen Sie fußläufig das Zentrum in fünf Minuten.**

**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: 26460031P - 52349 Düren**

## Weitere Informationen

**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: 26460031P - 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](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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