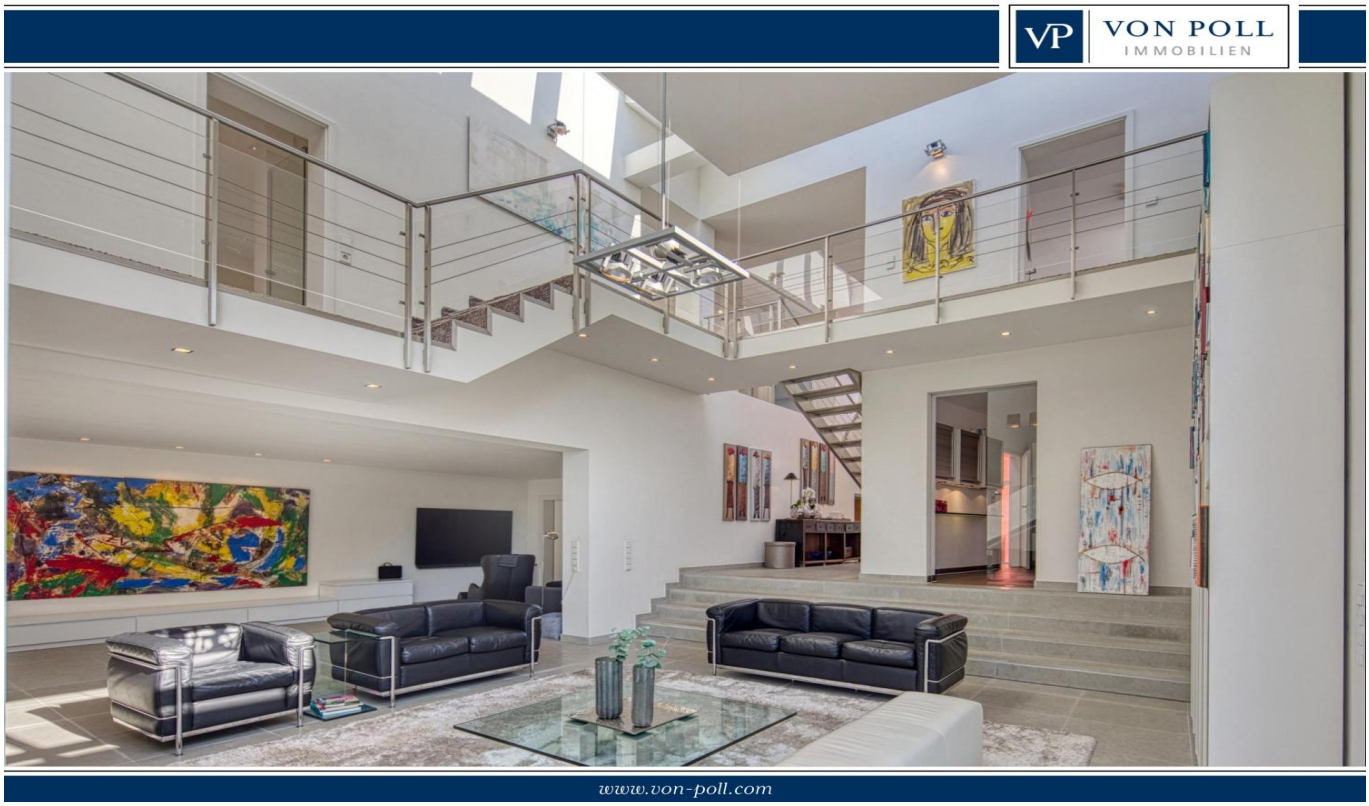
Düren

# VON POLL IMMOBILIEN - Urbanes Wohnen im Grünen

***Property ID: 25460022P***




**PURCHASE PRICE:** 1.100.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 253 $m^2$ • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 950 $m^2$

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25460022P |
| Living Space | ca. 253 m² |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1955 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.100.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 22.06.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 186.88 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1955 |

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# The property

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# A first impression

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

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# Details of amenities

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

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# All about the location

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.

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# Other information

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.

**Property ID: 25460022P - 52349 Düren**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com