

Düren / Gürzenich – Düren

# VON POLL DÜREN - Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten

Objektnummer: 24460013Px

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 448 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

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

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24460013Px
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1969

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Endenergiebedarf	172.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F

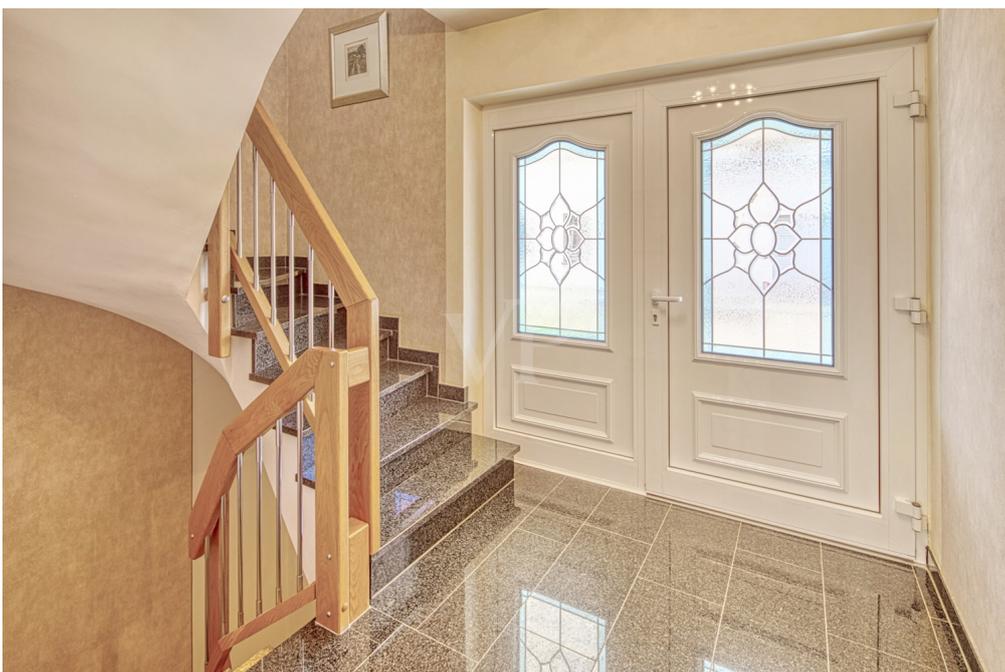
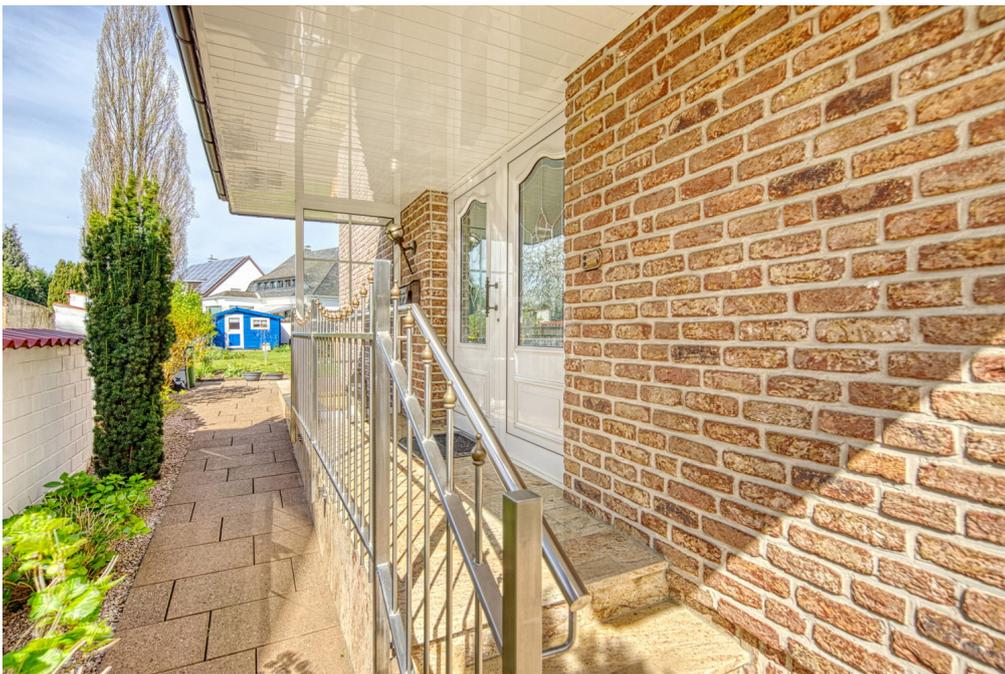
Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Ein erster Eindruck

Gemütliche Doppelhaushälfte mit stilvoller Ausstattung und sonniger Terrasse. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie. Sie eignet sich auch gut als Mehrgenerationenhaushalt. Das großzügige Haus wurde 1969 erbaut und im Jahre 2000 saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 450 m<sup>2</sup>. Der Außenbereich ist komplett eingezäunt und bietet dadurch genügend Privatsphäre und Sicherheit. Beim Betreten des Hauses fällt sofort der geräumige Eingangsbereich auf, der viel Licht hereinlässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Das offene Treppenhaus ist mit Granitfliesen ausgelegt und verbindet die verschiedenen Etagen miteinander. Teilweise sind im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss Parkettböden verlegt, die ein gemütliches Wohnambiente vermitteln. Besonders hervorzuheben sind die Dachgauben mit den großen Sprossenfenstern, die nicht nur für eine charmante Optik sorgen, sondern auch für viel Tageslicht im zeitlosen Studio sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre praktische Aufteilung aus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- Schlafbereich mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten. Ebenso liegt ein Duschbad im EG und eine mögliche Küche. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein modernes Badezimmer. Im Dachgeschoss liegt der große Wohnbereich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Sie erreichen uns unter der Mobil Nr.: 0171/6290084

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Ausstattung und Details

Großer Eingangsbereich  
Treppenhaus mit Granitfliesen  
Teilweise Parkettböden im EG und OG sowie im DG  
Weiße Sprossenfenster  
Modernes Duschbad im OG  
Großes, zeitloses Studio mit Gauben im DG  
Sonnenterrasse  
Gepflegter Garten mit Gartenhaus  
Komplett eingezäunter Aussenbereich

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Alles zum Standort

Das Immobilie liegt in einer ruhigen Lage im Stadtteil Düren-Gürzenich. Kindergarten und Schule sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Badesee, Golf-Platz-Anlage, das Tor zur Eifel, die West-Kampfbahn, hier haben Sie die Freizeit vor der Haustür und genießen trotzdem alle Vorteile der Stadtnähe. Mit fünf Gymnasien bietet Düren ein hervorragendes Bildungssystem. Die Kreisstadt Düren hat eine gute Verkehrsanbindung zu den Oberzentren Aachen/ Köln und Düsseldorf .

Objektnummer: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – 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)