

# Exposé

## Reihenhaus in Düren

### Top Reihenhaus zum sofortigen Einzug in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-300669

**Reihenhaus**

Verkauf: **269.000 €**

52351 Düren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus ist ein kleines gemütliches Haus (Altbau ca. 1955), steht auf 207 m<sup>2</sup> Grundstück und hat eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein heller Wohnraum mit offener Küche und ein Zugang zu der großen überdachten Terrasse (30 qm)/Garten. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit mit Familie und Freunden Zeit verbringen.

Im Obergeschoss ist ein kleines Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer mit Dusche, ein Kinderzimmer und WC zu finden.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer und das Bad (mit Badewanne und WC). Das Dach wurde 2020 gedämmt, Fußboden, Fenster, Heizung, Leitungen und Wände erneuert.

Der Keller des Hauses bietet weiterhin viel Platz für die Heizung, einen Waschraum und hat einen weiteren Ausgang zum Garten.

## Ausstattung

- Haustür 2018
  - Terrassenüberdachung 2019
  - Dachdämmung 2020
- (Alle Fenster Dachgeschoss neu)
- Moderne Einbauküche mit hochwertiger Granit-Arbeitsplatte (ohne Aufpreis)
  - elektrische Rolläden
  - Stromleitungen erneuert
  - LAN-Steckdosen in allen Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer
  - Gasheizung 2004
  - bezugsfertig

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Es hat eine gute Lage in der Dürener Stadt: das Zentrum ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch bequem zu Fuß erreichbar, was diese Immobilie ideal für Familien mit Kindern macht.

Ein großer Pluspunkt ist auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Autobahnanbindung A4 nach Köln und Aachen, welche in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

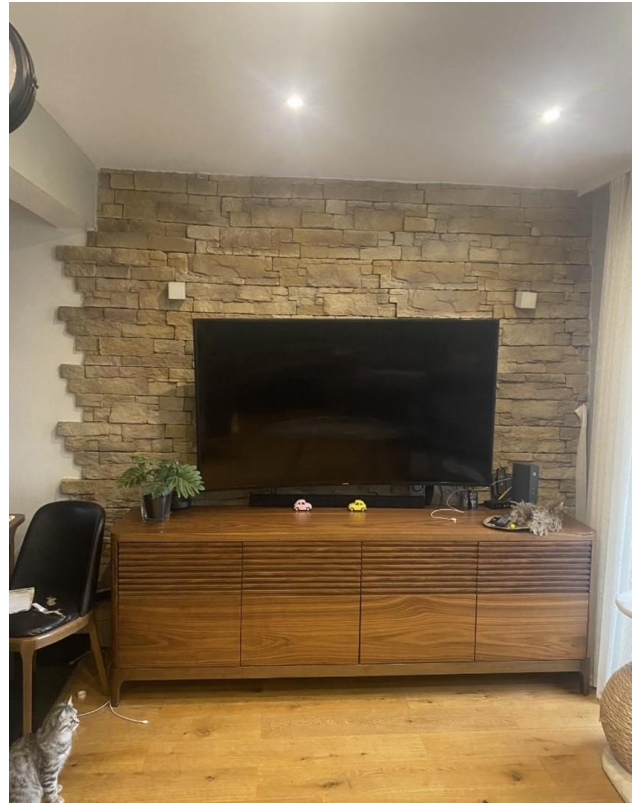
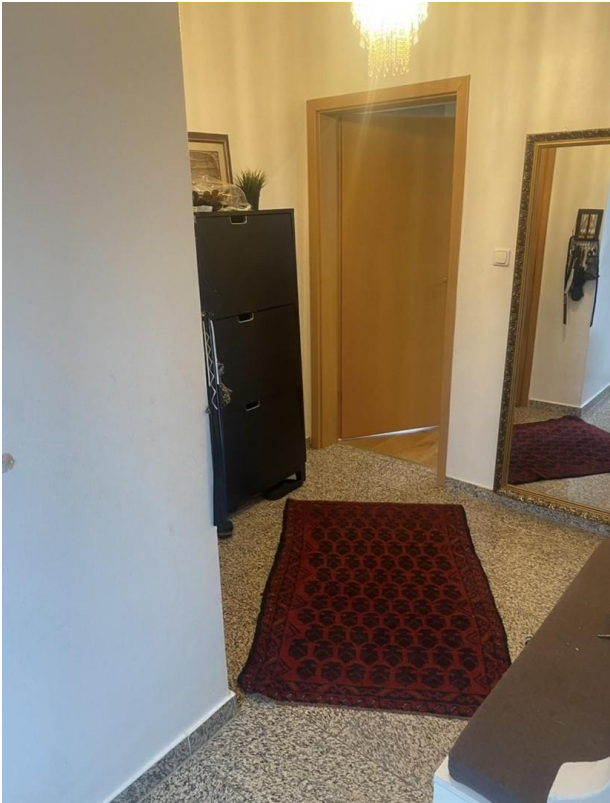
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

