

Exposé

Reihenhaus in Düren

KfW 40 Neubau-Reihenhaus in der Klimaschutzsiedlung Düren - Nachhaltig & modern wohnen



Objekt-Nr. OM-312897

Reihenhaus

Verkauf: **396.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

Lützenrathstr.
52353 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	172,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	116,11 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes, nachhaltiges Wohnen in diesem einzigartigen Neubau-Reihenhaus in der begehrten Klimaschutzsiedlung Düren. Das 2023 erbaute Haus KfW40 vereint höchste Energieeffizienz mit einem innovativen Heizkonzept aus Pelletheizung, Blockheizkraftwerk und Solarthermie. Dies sorgt nicht nur für ein umweltfreundliches Energiekonzept, sondern auch für unschlagbar niedrige Nebenkosten, inklusive Strom und Heizung.

Mit einer perfekt durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Fenstern bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten
- 4 helle Zimmer, ideal für Familien oder Home-Office
- 2 modern ausgestattete Bäder (eins mit Dusche, eins mit Badewanne) plus separates Gäste-WC
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für maximale Behaglichkeit
- Echtholzparkett in den Wohnbereichen für ein stilvolles Ambiente
- Große Fenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden für optimalen Lärmschutz und Energieeffizienz
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – für ein gesundes Raumklima
- Private Terrasse mit pflegeleichtem Garten – ideal für Familien und Erholung im Freien

Nachhaltiges Energiekonzept:

Dieses Haus steht für Nachhaltigkeit und Effizienz. Mit der Solarthermie-Anlage auf dem Dach und der modernen Heiztechnik profitieren Sie von einer besonders geringen CO₂-Bilanz und extrem niedrigen Betriebskosten. Das macht dieses Zuhause nicht nur zukunftssicher, sondern auch wirtschaftlich attraktiv.

Ausstattung

Energieeffizienz:

- Energieeffizienzklasse A+
- Extrem niedriger Energieverbrauch von nur 23,3 kWh/(m²*a)
- KfW 40 Standard – Sehr niedrige Nebenkosten durch innovative Technik

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Lage und Umgebung:

Die Klimaschutzsiedlung Düren bietet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld, das sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Familienfreundliche Parks, Grünflächen und Spielplätze befinden sich direkt vor der Haustür. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell in den Metropolen Köln und Aachen – ob mit dem Auto

oder dem öffentlichen Nahverkehr. Supermärkte, Cafés, Restaurants und Schulen sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Lage-Highlights:

- Ruhige, grüne Umgebung mit netter Nachbarschaft
- Nur 500 m zur nächsten Bushaltestelle
- Optimale Anbindung an die Autobahn A4 (Köln/Aachen)
- Vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Familienfreundliche Umgebung mit Spielplätzen, Kitas und Schulen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer (Foto 1)



EG - Wohnzimmer (Foto 2)

Exposé - Galerie



EG - offene Küche



EG - Gäste-WC



Treppe (Foto 1)

Exposé - Galerie



1. OG - Zimmer № 1



1. OG - Zimmer № 2 (Foto 2)

Exposé - Galerie



1. OG - Zimmer № 2 (Foto 1)



1. OG - Zimmer № 2 (Foto 3)

Exposé - Galerie



1.OG-Bad mit Dusche & Badewanne



1.OG-Bad mit Dusche & Badewanne



2.OG-Bad mit Dusche (Foto 1)

Exposé - Galerie



2.OG-Bad mit Dusche (Foto 2)



2. OG - Studio (Foto 1)

Exposé - Galerie



2. OG - Studio (Foto 2)

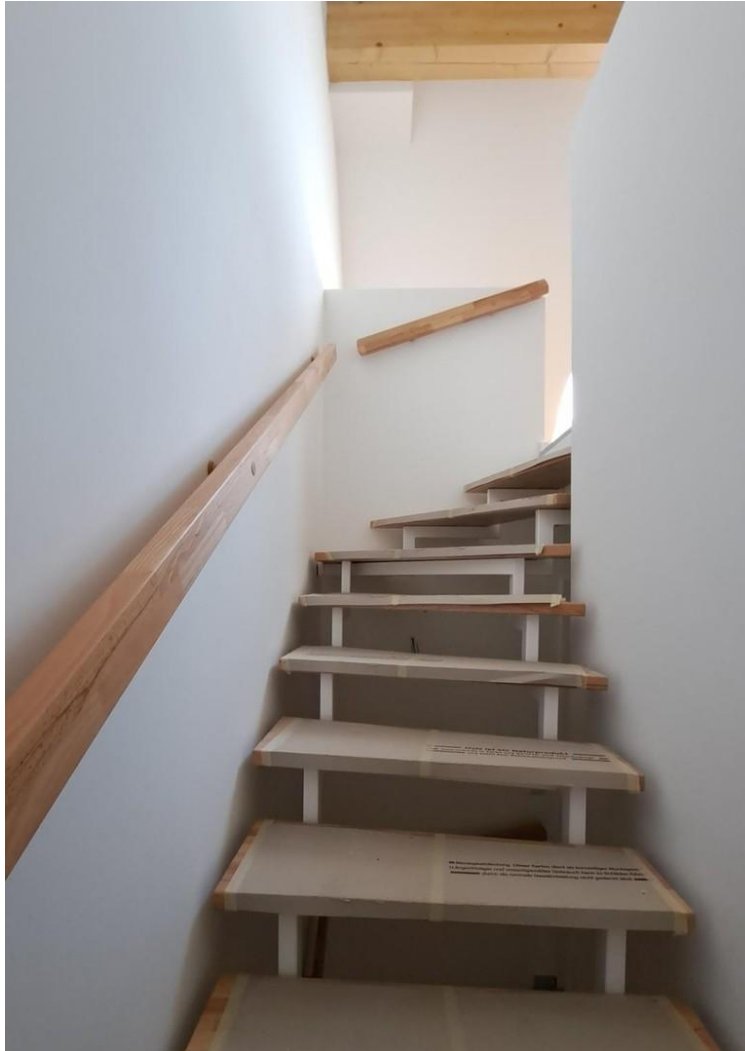


Energiezentrale



Regelung für die Heizung

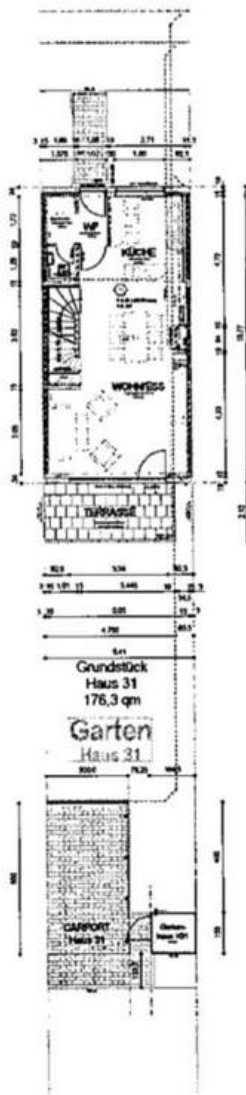
Exposé - Galerie



Treppe (Foto 2)

Exposé - Grundrisse

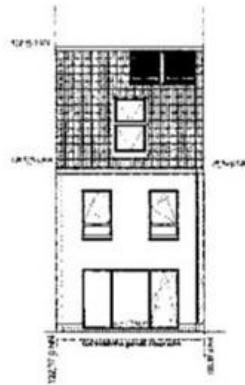
GRUNDRISS EG



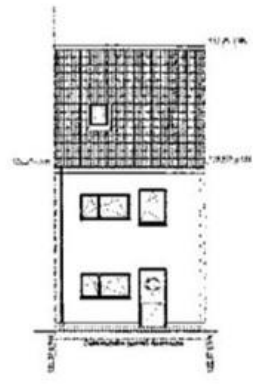
GELÄNDEPROFIL



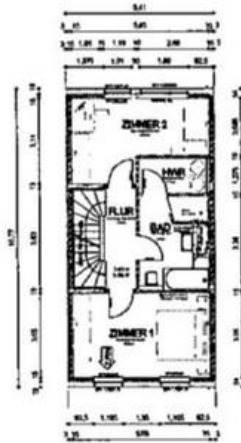
ANSICHT WEST



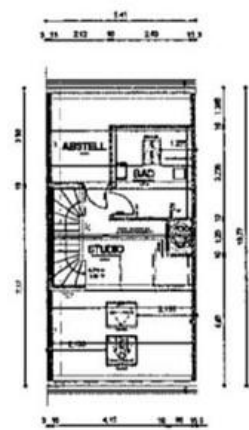
ANSICHT OST



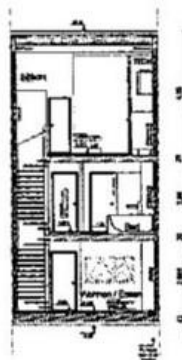
GRUNDRISS OG



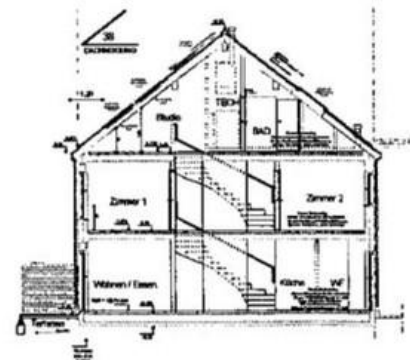
GRUNDRISS DG



LÄNGSSCHNITT



QUERSCHNITT



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Raumbezeichnung	Fläche m2	Faktor	Wohnfläche m2
Windfang	EG 2,09	1,0 WF	2,09
Garderobe	EG 1,80	1,0 WF	1,80
WC	EG 1,18	1,0 WF	1,18
Küche	EG 10,20	1,0 WF	10,20
Wohnen	EG 29,96	1,0 WF	29,96
Abstell	EG 1,82	1,0 NF	1,82
Carport	EG 16,50	1,0 NF	16,50
Terrasse	EG 10,48	0,5 WF	5,24
Zimmer 1	OG 15,32	1,0 WF	15,32
Bad	OG 7,45	1,0 WF	7,45
Flur	OG 4,16	1,0 WF	4,16
HWR	OG 3,16	1,0 WF	3,16
Zimmer 2	OG 12,86	1,0 WF	12,86
Studio	DG 16,12	1,0 WF	16,12
Bad	DG 6,57	1,0 WF	6,57
Abstell	DG 2,75	1,0 NF	2,75
Installation	DG 0,96	1,0 FF	0,96

Erdgeschoss Gesamtfläche	68,79
Obergeschoss Gesamtfläche	42,95
Dachgeschoss Gesamtfläche	26,40
Gesamt	138,14
GESAMT Wohnfläche	116,11
GESAMT Nutzfläche	21,07

Wohnflächenberechnung