

Exposé

Wohnung in Düren

Sanierte, helle 4 Zi Wohnung mit Balkon in der Innenstadt



Objekt-Nr. OM-314341

Wohnung

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:
M. Hoffmann

Hohenzollernstr. 2
52351 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	207 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr helle und modern geschnittene Wohnung befindet sich sehr zentral zur Innenstadt in Düren

Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Die Wohnung selbst verfügt über ein großes Wohnzimmer von dem direkt der schöne West-Balkon mit Abendsonne abgeht.

Neben dem neuen, modernen Badezimmer mit bodentiefer Dusche, verfügt die Wohnung über 3 Schlafzimmer. Zusätzlich steht ein neu gefliestes Gäste-WC zur Verfügung.

Eines der Besonderheiten ist sicherlich die wunderschöne, große Küche die zum Kochen und Essen einlädt.

Vervollständigt wird die Wohnung durch einen Abstellraum & Garderobe, sowie ein eigenes großzügiges Kellerabteil.

Die Wohnung wurde gerade frisch saniert und hat in allen Räumen einen modernen Laminatboden, alle Wände sind weiß tapeziert und Decken gestrichen, das Bad ist komplett modern gefliest. Die gesamte Elektrik inklusive Leitungen, Schalter und Steckdosen wurde gerade erneuert.

Auch wurde in 2024 eine neue sparsame Gasetagenheizung eingebaut, wodurch der Energiebedarf deutlich sinken wird.

Die Wohnung verfügt größtenteils über moderne doppelverglaste Wärmeschutz-Fenster.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung, so dass nur die eigenen Heiz und Warmwasserkosten bezahlt werden müssen. (Endenergiebedarf 106 kWh/(m²*a)

Die Wohnung ist für 792€ Kaltmiete pro Monat (9.504€ pro Jahr) vermietet. Das Hausgeld beträgt 207€ pro Monat wovon 137€ auf die Mieter umlegbar sind.

Ausstattung

Eckdaten:

- Helle 4 Zimmer-Wohnung
- Frisch saniert inkl. Badezimmer
- Innenstadt
- 110qm Wohnfläche
- Heizung und Warmwasser über eigene Etagenheizung
- West-Balkon mit Abendsonne
- Keine Käuferprovision

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht mit Telefonnummer. Ich rufe Sie dann gerne zurück.

Besichtigungstermine sind auch kurzfristig möglich.

Lage

Zentrale Innenstadtlage mit guter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung liegt direkt am Stadtzentrum Dürens. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

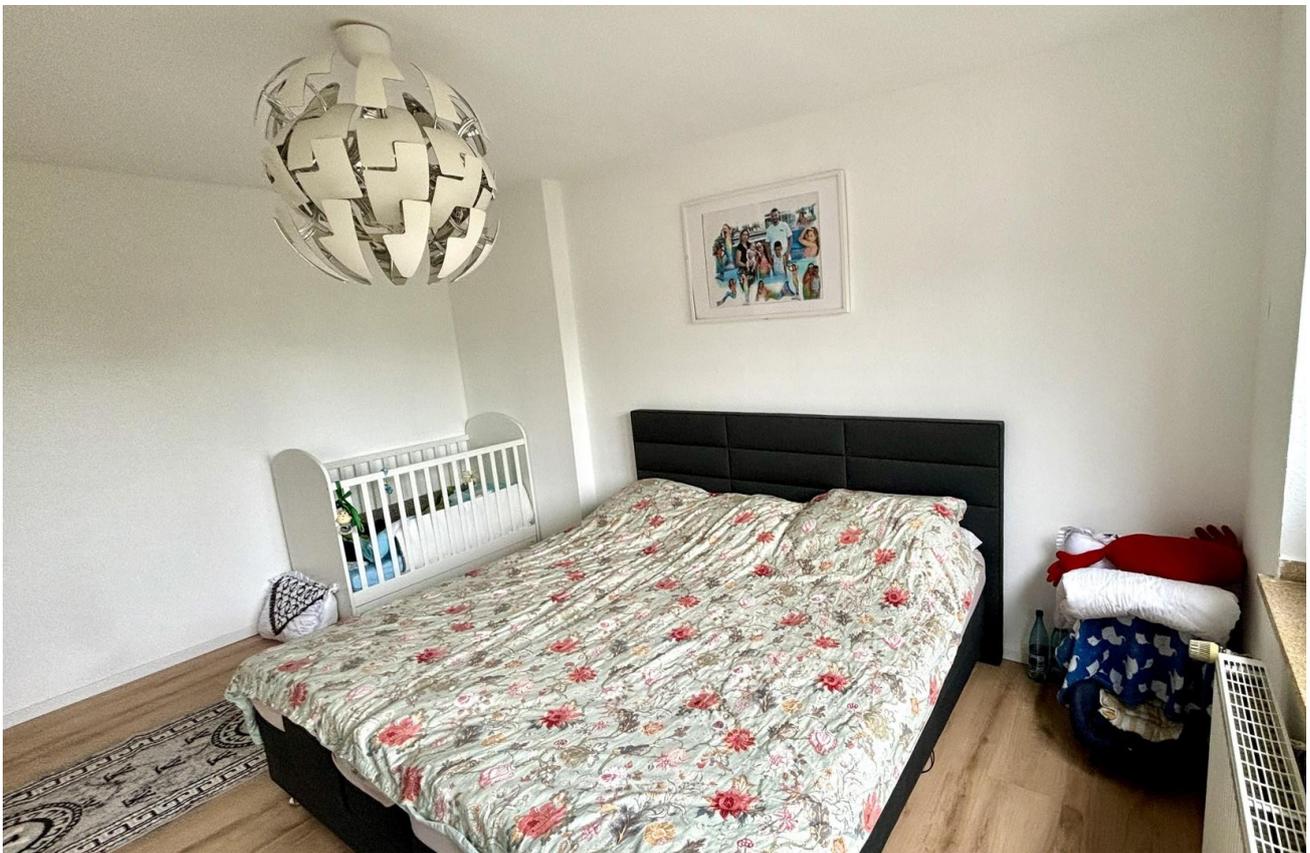
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnhaus