

# Exposé

## Einfamilienhaus in Düren

**Ohne Provision - Freistehendes Einfamilienhaus mit  
großem Grundstück, zentrumsnah**



Objekt-Nr. **OM-294680**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **729.900 €**

52351 Düren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.967,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	305,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besondere Immobilie, auf einem

wunderbarem Grundstück und in gefragter Wohnlage von 52351 Düren-Stadt.

Freistehende stadtnahes Einfamilienhaus mit fast 2000 m<sup>2</sup> Grundstück.

Der hintere Bereich des Grundstücks ist erschlossen und könnte bebaut werden, wobei der Zugang über den vorderen Bereich des Grundstücks erfolgen müsste.

## Ausstattung

Innenpool, Kamin, Sauna, Hausbar; der Billardtisch ist im Preis enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Shoptimizing GmbH

Zur Mühle 2-4

50226 Frechen

## Lage

Gute Lage in Düren Stadt; das Zentrum ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Der Bodenrichtwert liegt hier bei 305€/qm (gem. BORIS, aktueller Stand 2022).

Bank-Wertgutachten von 07/2023 liegt bei 800.000€.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

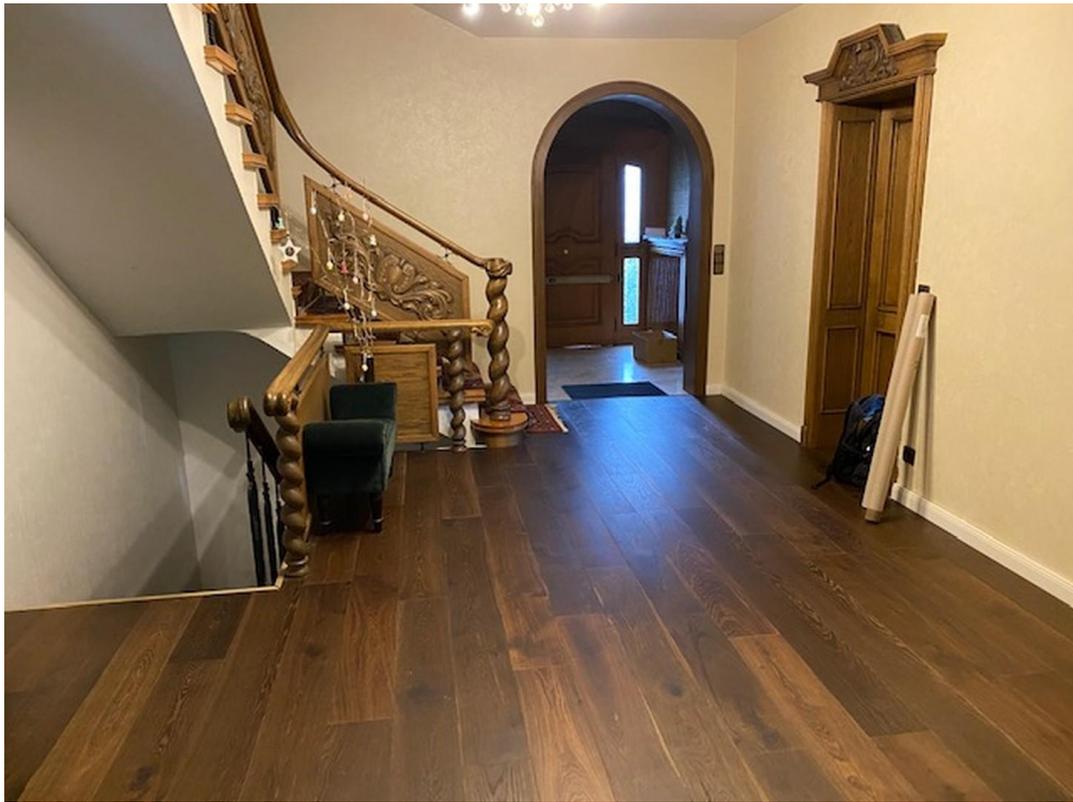
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückansicht Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang



Garderobe

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Billardzimmer Keller

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Keller



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Kamin

# Exposé - Galerie



Kellerbar



# Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Elternbadezimmer



Elternbadezimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinder Badezimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum 1. OG



Toilette 1. OG



Zimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Spitzbogen



Pool