

Exposé

Einfamilienhaus in Düren

**Platzwunder 280 m2 Gesamtfläche mit XL Grundstück in
Bestlage 8 Zimmer, 3 moderne Bäder & Solar**



Objekt-Nr. OM-385910

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Peterhoff
Telefon: 02421 3960790

52353 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	792,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	114,71 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	165,84 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Platzwunder mit XL Grundstück in Bestlage Birkesdorf : 8 Zimmer 3 moderne Bäder & Solar

Diese gepflegte Immobilie bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage und beeindruckendem großem , sonnigen Grundstück rd. 792 m². Das Haus ist ein echtes Raumwunder und bietet ideale Bedingungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer die sich wie folgt verteilen:

Offizielle Wohnfläche 114,71 m²

Großzügige Räume im Erdgeschoss/Hauthaus

Wohnlich ausgebaute Nutzfläche: 72,84 m²

Das Dachgeschoss und der Anbau bieten zusätzliche, voll nutzbare Zimmer , die sich ideal als Kinderparadies, Home-Office eignen.

(Baurechtlich als Nutzfläche deklariert)

Zusätzlich Nutzfläche ca 93 m²

Voll unterkellert für reichlich Stauraum sowie Garagen mit zusätzliche Abstellraum direkt am Haus.

Bäder-Komfort:

Das Haus verfügt über insgesamt 3 moderne , stilvolle Badezimmer (umfassend modernisiert im Jahr 2014) sowie ein separates Gäste-WC - ideal für einen reibungslosen Familienalltag.

Nachhaltigkeit:

Die integrierte Solartherme-Anlage unterstützt die Warmwasserbereitung und sorgt für eine effiziente Entlastung der Energiekosten. Ein Energieausweis(Klasse F) liegt vor.

XL Garten:

Fast 800 m² eigens Land mitten in Birkesdorf. Der weitläufige Garten bietet Ihnen eine grüne Oase der Ruhe und absolute Privatsphäre.

Ausstattung

Bäder: 2014 komplett modernisiert 3- schicke Bäder plus ein separates Gäste -WC

Energier:

Die Heizungsanlage wird durch eine Solartherme-Anlage zur Warmwasserbereitung unterstützt. Ein Energieausweis (Klasse F) liegt vor.

Außenbereich:

Ein weitläufiger Garten mit 792 m² , der in dieser Lage eine absolute Seltenheit ist und viel Privatsphäre bietet.

Verkauf von privat / nach Absprache. Bitte nur ernsthafte Anfragen mit gesicherter Finanzierung bzw. entsprechendem Kapitalnachweis.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wohnfläche erweiterbar durch Umnutzung und/oder Umbau. Derzeit werden 3 Zimmer gewerblich genutzt.

Lage

Top-Lage in Birkesdorf!

Die Lage in der Eintrachtstraße ist ein echter Privileg-Faktor. Das St. Marien-Hospital ist in wenigen Schritten fußläufig erreichbar, was die Immobilie besonders für medizinisches Fachpersonal und Klinikmitarbeiter hochattraktiv macht. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Autobahn zur A4 (Richtung Köln/Aachen) sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Rurauen laden zu Erholung und Sport im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,03 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Rückansicht

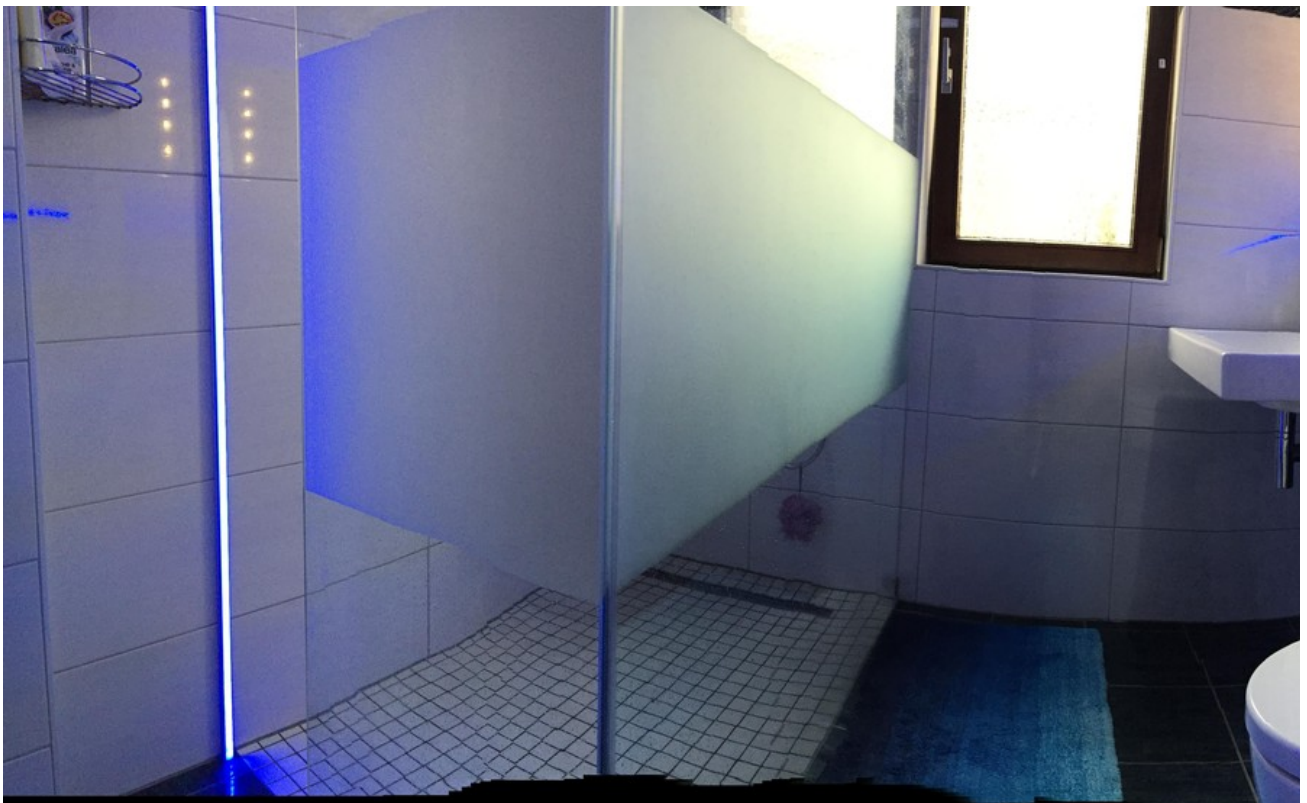
Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche 2

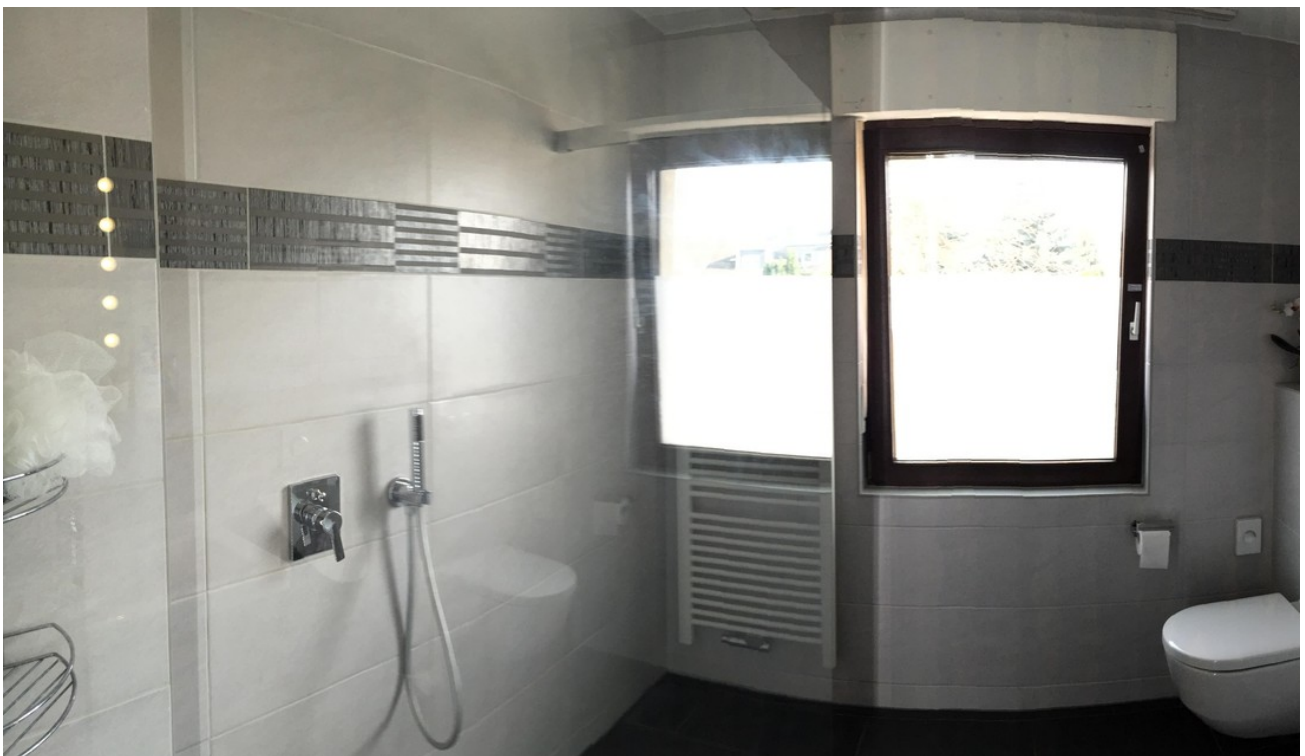


Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad Hobbyraum



Bad 1 OG

Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur 1 OG



Solaranlage

Exposé - Galerie



Küche 1



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Schlafzimmer 2 / 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 / 1 OG



Garten



Garten

Exposé - Galerie

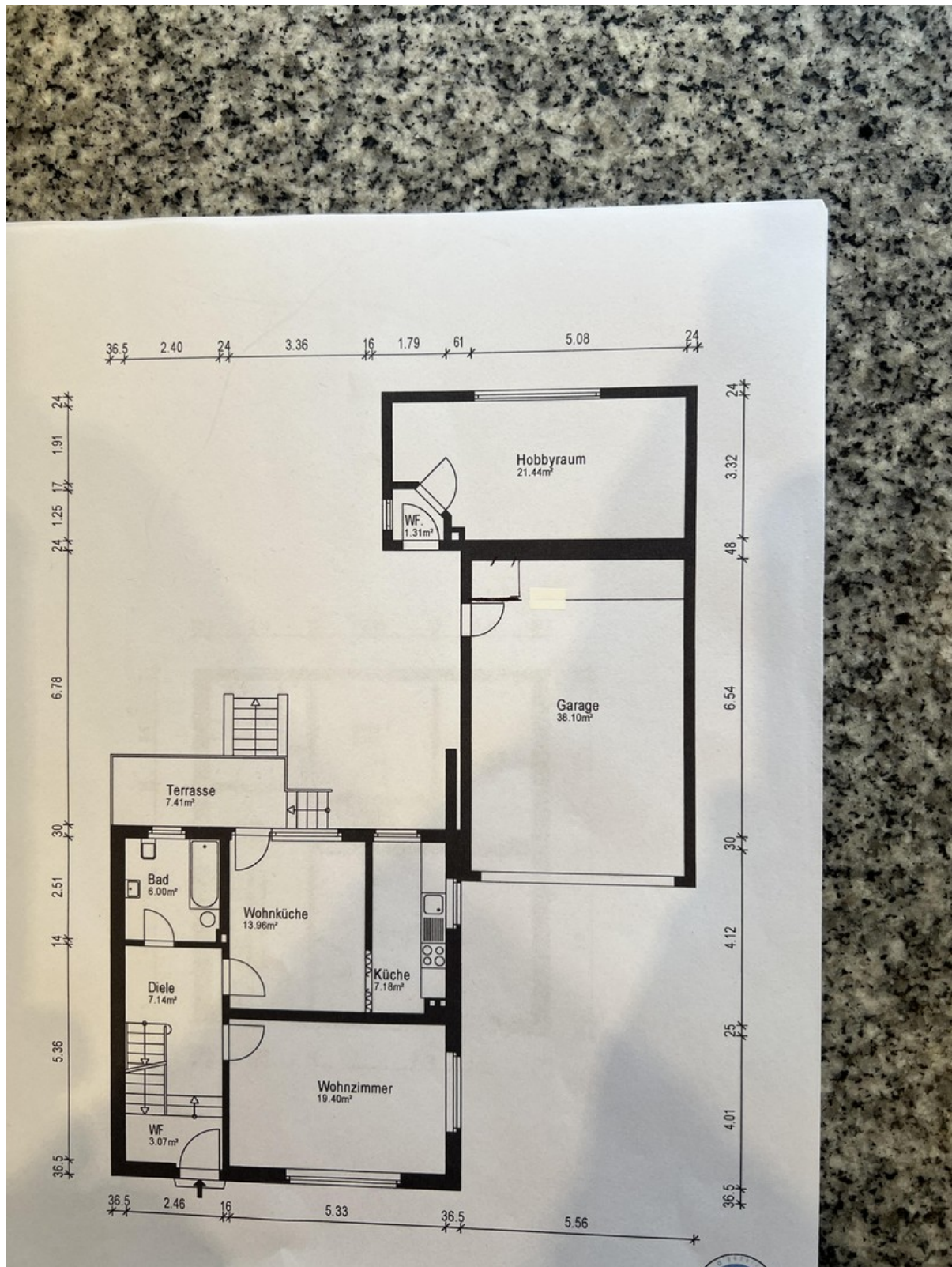


Garten



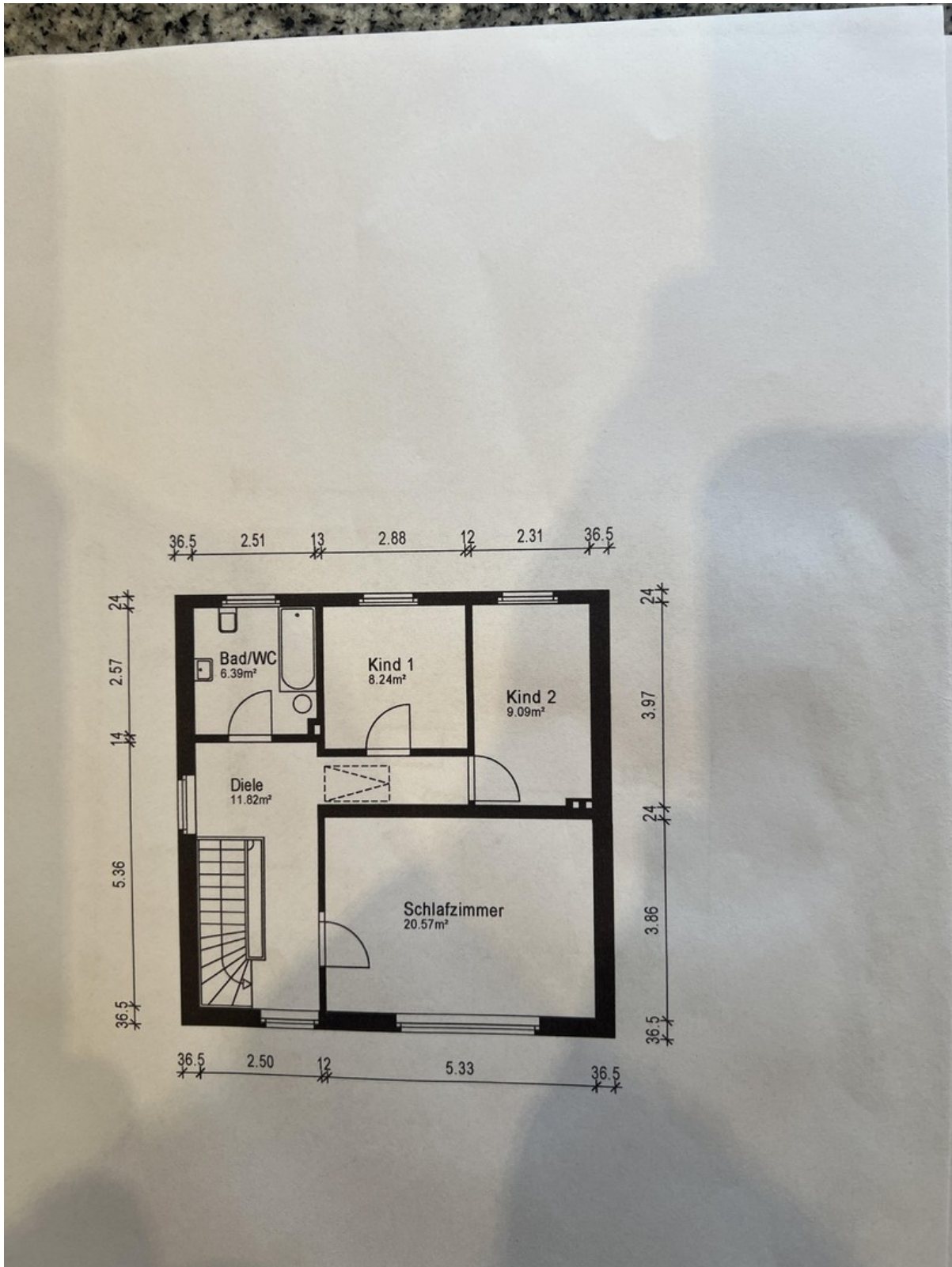
Garten / Terrasse

Exposé - Grundrisse



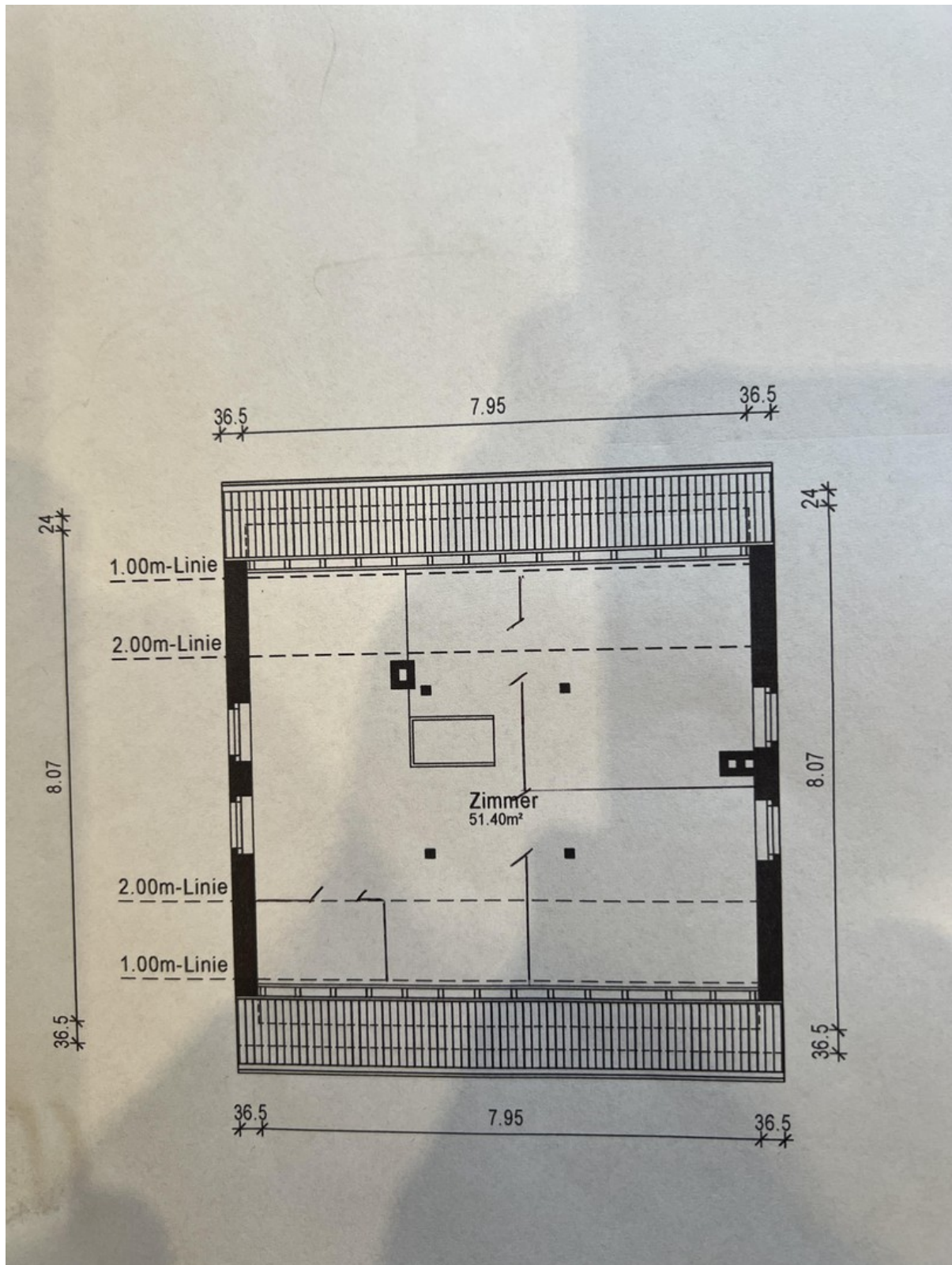
EG / Hobbyraum mit Garagen

Exposé - Grundrisse



1 OG

Exposé - Grundrisse



DG