

Exposé

Wohnung in Düren

**3-Zimmerwohnung, zentral und trotzdem ruhig, 2021
saniert**



Objekt-Nr. OM-430732

Wohnung

Vermietung: **685 € + NK**

Kreuzstraße 71
52351 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	80,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	115 €
Mietsicherheit	1.800 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einem charakterstarken Haus aus dem Jahr 1953, das durch kontinuierliche Modernisierungen im neuen Glanz erstrahlt. Mit nur vier Wohneinheiten im gesamten Gebäude genießen Sie hier eine besonders ruhige und nachbarschaftliche Atmosphäre.

Das Objekt wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und technisch wie optisch auf einen modernen Stand gebracht. Ein besonderes Highlight für Ihren Wohnkomfort und die Energieeffizienz sind die brandneuen Fenster (Einbau 2024), die für hervorragende Isolierung und Lichtdurchflutung sorgen.

Ausstattung & Highlights:

Sanierung 2021: Moderne Bodenbeläge, erneuerte Elektrik und neues Bad mit bodengleicher Dusche.

Energie-Update 2024: Hochwertige neue Fenster für optimale Wärmedämmung.

Kleines Mehrfamilienhaus: Nur 4 Parteien garantieren Privatsphäre und Ruhe.

Lichtdurchflutete Räume: Großzügige Fensterfronten sorgen für ein freundliches Ambiente.

Ausstattung

In der Wohnung befindet sich eine eigene Gastherme. Ein Gasliefervertrag muss eigenständig abgeschlossen werden, deshalb sind die Heizkosten nicht in den Nebenkosten enthalten.

Die Küche kann ggf. vom bisherigen Mieter übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Gesucht werden ruhige und zuverlässige Mieter für ein langfristiges Mietverhältnis!

Sollten Sie an einer Anmietung interessiert sein, wären entsprechende gesicherte Einkommensverhältnisse wünschenswert. Für den Abschluss eines Mietvertrages bitte ich um Vorlage von Einkommensnachweisen der letzten drei Monate, eine Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters und eine Kopie vom Personalausweis/Reisepass.

Die Wohnung steht leer und kann kurzfristig übernommen werden!

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kreuzstraße 71 in 52351 Düren. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

Einkaufen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien und Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Das StadtCenter Düren bietet zudem vielfältige Shopping-Möglichkeiten in der Nähe.

Anbindung: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen Richtung Köln und Aachen machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Freizeit: Die Nähe zur Innenstadt und zu Grünanlagen bietet eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Flur mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Flur, Blick zum Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

