

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Düren

### kernsanierte helle Erdgeschoss-Wohnung mit Klimaanlage und schönem Ausblick



Objekt-Nr. **OM-433047**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **610 € + NK**

Schoellerstr. 119  
52351 Düren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

- \* Ruhige und angenehme Hausgemeinschaft
- \* Teilweise eigentümbewohnt – entsprechend gepflegter Zustand
- \* Fahrradraum ebenerdig zugänglich (kein Tragen erforderlich)
- \* Wöchentliche Reinigung des Hausflurs von Reinigungskraft
- \* Hausmeisterservice direkt im Objekt
- \* Sehr guter 5G-Empfang
- \* Kostenlose Parkmöglichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2026 umfassend kernsaniert und bietet modernen Wohnkomfort:

- \* Effiziente Klimaanlage / Wärmepumpe (kein Gasanschluss, keine CO<sub>2</sub>- oder Gaspreissteigerung)
- \* Dezentrale Lüftungsanlage zur optimalen Feuchtigkeitsregulierung
- \* Vollständig erneuertes modernes Tageslicht-Duschbad
- \* Fußbodenheizung im Bad (programmierbar)
- \* Warmwasser über elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzer
- \* Elektrische Rollläden im Schlafzimmer (Zeitsteuerung möglich)
- \* Hochwertige neue Design-Vinylböden sowie aufgearbeiteter Parkettboden im Wohnzimmer
- \* Anschlüsse für Wasch- und Spülmaschine in der Küche vorhanden
- \* Erneuerte Elektroinstallation inkl. 2 FI-Schutzschaltern
- \* Glasfaseranschluss (Telekom) verfügbar
- \* Trockener Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

- \* Vermietung bevorzugt an 1–2 Personen in ruhigen, langfristigen Mietverhältnissen
- \* Nichtraucherwohnung bevorzugt
- \* Haustiere nach Absprache

Bitte senden Sie bei Interesse aussagekräftige Unterlagen:

- \* Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- \* Aktuelle Gehaltsnachweise (letzte 3 Monate)

\* SCHUFA-Auskunft oder vergleichbarer Bonitätsnachweis

\* Kurze persönliche Vorstellung (Wer zieht ein? Beruf, Haushaltsgröße, gewünschter Einzugstermin)

Optional, aber vorteilhaft:

\* Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom aktuellen Vermieter

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen melde ich mich zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## **Lage**

\* Westbalkon mit unverbaubarem Weitblick in Richtung Voreifel

\* Verkehrsberuhigte, zurückgebaute B56

\* Wohnung erreichbar über eine Außenstufe sowie wenige Stufen im Hausflur

\* Ca. 900 m bis zur Fußgängerzone

\* Hervorragende ÖPNV-Anbindung:

\*\* ca. 600 m bis zum Hauptbahnhof Düren

\*\* direkte Verbindungen (S-/Regionalbahn) nach Aachen, Köln und Düsseldorf

\* neues Innovationsquartier Düren eine Strasse weiter iq-dueren.de

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Tageslichtbad

# Exposé - Grundrisse

