

# Exposé

## Reihenhaus in Düren

### Zwei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Düren- Birkesdorf – Haus + Apartment mit Garten



Objekt-Nr. OM-442678

#### Reihenhaus

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oguzhan Dogan

52353 Düren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	954 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	3
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	368 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein großzügiges Außenareal. Bereits beim Betreten im Erdgeschoss gelangt man in einen einladenden Eingangsbereich, der den Zugang zu den weiteren Ebenen des Hauses eröffnet.

In der oberen Etage befinden sich drei großzügig geschnittene Räume, ein Flur sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die darunterliegende Wohnebene bildet das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine große Küche mit moderner Einbauküche, die weniger als fünf Jahre alt ist. Sämtliche Elektrogeräte wie Backofen, Herd, Kühl- und Gefrierschrank sind bereits integriert. Zahlreiche Schränke sorgen für außergewöhnlich viel Stauraum. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die sehr großzügige Balkonterrasse, die einen weiten Blick in den Garten sowie auf die umliegende Umgebung ermöglicht.

Wohneinheit 1 – Einfamilien-/Reihenmittelhaus ca. 120 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Aufteilung

- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 4 Zimmer
- Terrasse und eigener Garten
- Einbauküche
- 2 Badezimmer + Gäste-WC
- Keller mit viel Stauraum
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Gepflegter Zustand

Wohneinheit 2 – 2-Zimmer-Wohnung ca. 30 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Aufteilung

- ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer (Wohn-/Essbereich + Schlafzimmer)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche/WC
- Kellerraum
- Beide Räume mit Blick ins Grüne / Garten
- gepflegt und hell

## Ausstattung

Das Haus verfügt über drei Badezimmer, jeweils ausgestattet mit einer großzügigen Dusche sowie hochwertigen, vom Schreiner gefertigten Einbauschränken (Gäste WC).

Besonders hervorzuheben sind:

- die große Balkonterrasse mit Blick in den Garten

- die moderne Einbauküche (unter 5 Jahre alt) mit vollständiger Geräteausstattung
- helle, lichtdurchflutete Räume auf allen Ebenen

Dieses Objekt eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen, viel Tageslicht und einen großen Außenbereich zu schätzen wissen.

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir um Zusendung folgender

Unterlagen:

- SCHUFA-Auskunft
- Mietzahlungsnachweis (ein Foto des Kontoauszugs ist ausreichend)
- Kurze Familienbeschreibung (Anzahl der einziehenden Personen)
- Einkommensnachweis

## Lage

Das Objekt befindet sich im ruhigen und gewachsenen Stadtteil Birksdorf der Düren. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Durch die Nähe zur Innenstadt von Düren sowie die verkehrsgünstige Lage sind umliegende Städte und Ziele schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - EG



Zimmer 1 (Küche) - EG

# Exposé - Galerie



Flur - EG



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Terrasse 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Wohnzimmer - 1 OG

# Exposé - Galerie



Küche - 2 OG



Flur 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 - 3 OG



Zimmer 2 - 3 OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG