

# Exposé

## Wohnung in Düren

### Modernisierte zentrumsnahe 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



Objekt-Nr. OM-452578

#### Wohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frank Reiermann

Merzenicher Straße 6  
52351 Düren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Summe Nebenkosten	220 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.385 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG in einem 1972 errichteten Haus mit insgesamt fünf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Die Wohnung hat zwei Zimmer, ein Bad und eine Küche. Auf der Südseite gibt es einen großen Balkon. Das Wohnzimmer ist groß genug, um zusätzlich einen Home-Office-Platz aufzunehmen.

Die Wohnung wurde gerade vollständig renoviert. Fenster, Holztüren, Elektroverteiler und Heizkörper wurden gerade erneuert. Es gibt drei Internetzugangstechnologien in der Wohnung und eine Netzwerkverkabelung.

Die Heizung kann per Raumthermostat oder per WLAN gesteuert werden. Ebenfalls per Mieter-WLAN kann die Gegensprechanlage der Wohnung auf das eigene Smartphone übertragen werden (Siedle IQ). Die elektrischen Rollläden können wahlweise per Schalter, Funk oder automatischer Zeitsteuerung bedient werden. Der große Südbalkon ist mit einer elektrischen Markise und Steckdose ausgestattet, Fliesen und Balkongeländer wurden erneuert. Die Fußböden sind mit Vinyl, Fliesen und Marmor ausgestattet. Der Vinylboden wurde gerade erneuert.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung. Waschmaschine und Trockner werden in der Waschküche aufgestellt, es gibt mehrere Trockenmöglichkeiten im Haus. Im Erdgeschoss gibt es einen festen Fahrradstellplatz mit Ladesteckdose für Pedelec oder Scooter. Ein PKW-Stellplatz gehört leider nicht zur Wohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Vollständige Informationen zur Immobilie gibt es hier: [wohnkomfort.de/modernisierte-zentrumsnahe-2-zimmer-wohnung-mit-suedbalkon](https://www.ohnemakler.net/immobilie/452578/)

/0/ Keine selbstständigen Besichtigungen

Ich habe die Adresse des Objekts angegeben, damit Sie sich vor ihrer Anfrage genau informieren können, wo die angebotene Wohnung liegt. Bitte respektieren Sie jedoch die Privatsphäre der Hausbewohner und führen Sie keine selbstständigen Besichtigungen durch.

/1/ Internetzugang

Es gibt drei alternative Internetzugangstechnologien in der Wohnung: Internet über Kabelanschluss und Telefonanschluss mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten je nach Anbieter, sowie einen Glasfaseranschluss der Telekom.

/2/ Heizung

Das Haus hat eine zentrale Ölheizung mit Warmwasserversorgung. Die Heizkostenabrechnung erfolgt über einen Abrechnungsdienstleister.

/3/ Vermieter

Das Haus befindet sich im Privatbesitz. Die Hausverwaltung erfolgt durch den Hauseigentümer, der in Düren wohnt.

/4/ Betriebskosten

Strom und Internetzugang sind nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten. Diese müssen durch den Mieter direkt beim Versorger angemeldet und bezahlt werden. Heizung, Wasser und Hausreinigung sind in den Betriebskosten enthalten.

/5/ So wird ihre Anfrage perfekt

Bitte schauen Sie sich dieses Wohnungsangebot komplett an. Haben Sie Fragen zur Wohnung oder zum Vertrag? Nutzen Sie ihre Anfrage bitte auch hierfür.

Für den Erstkontakt nutzen Sie bitte ausschließlich die Online-Kontaktmöglichkeiten. Ich würde gerne erfahren, wer in die Wohnung einziehen soll und wie die Miete aufgebracht wird. Ein Solvenz-Check wird von mir vor Vertragsabschluss durchgeführt. Weiterhin ist ein Nachweis erforderlich, dass Sie in der Lage sind, die Miete sicher aufzubringen (Gehaltsnachweis o.ä.). Ich vermiete nur an Personen ausreichend hohem eigenen Einkommen. Mieter, die Geld vom Amt erhalten, erfüllen diese Voraussetzung in der Regel nicht. Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Unterlagen haben. Sie brauchen diese jedoch nicht bei ihrer ersten Anfrage mitzusenden.

/6/ Datenschutzhinweis

Ich werde Ihre Daten nur zur Anbahnung des Mietverhältnisses verwenden und wieder löschen, sobald sie nicht mehr benötigt werden.

/7/ Wohnungsanbieter ist Frank Reiermann, Sachsenstraße 46, 52351 Düren. Telefon: 02421/69280, E-Mail: wohnen(at)reiermann.de

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Düren am Anfang der Merzenicher Straße. Die Merzenicher Straße ist eine ruhige Nebenstraße in der Nähe des Friedrich-Ebert-Platzes (Kreisverkehr) in Düren.

Das Stadtzentrum der Kreisstadt Düren erreichen Sie in 9 Gehminuten. Der nächste Lebensmittelmarkt ist 400 m entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen sind in weniger als 1.000 m Entfernung erreichbar. Aufgrund der Bewohnerparkregelung mit Parkscheibe in der Merzenicher Straße werden sogar ihre Besucher einen Parkplatz in direkter Nähe ihrer Wohnung finden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



BAd mit großem Spiegelschrank

# Exposé - Galerie



BAdewanne mit Duschtrennung



Wohnzimmer Ostseite

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Westseite



Küche mit Anschlüssen

# Exposé - Galerie



Küche Ostseite



Grundriss 3D

# Exposé - Galerie



Balkon mit elektrischer Markis



Schlafzimmer Ostseite

# Exposé - Galerie



Neue Technik



Elektr. Rollladen mit Funkst.

# Exposé - Galerie



Moderne Heizungssteuerung



Wohnzimmer Westseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südseite



Fahrradabstellplatz

# Exposé - Galerie



Ladebox für Pedelec o. Scooter



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Waschküche



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hof

# Exposé - Grundrisse

