

Exposé

Wohnung in Düren

Helle, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



Objekt-Nr. OM-456359

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	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	72,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG in einem 1972 errichteten Haus mit insgesamt fünf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Das Haus liegt am Anfang der Merzenicher Straße, die in diesem Bereich besonders ruhig ist, da die Ausfahrt Richtung Friedrich-Ebert-Platz nicht möglich ist. Die zentrumsnahe Lage sorgt für kurze Wege zur Bahn und wirklich allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die modernisierte und renovierte Wohnung eignet sich besonders für Paare und Singles. In dem 31m² großen Wohnzimmer reicht der Platz für Couch, Esstisch und eine Home-Office-Ecke. Drei alternative Internetzugangstechnologien, inklusive Glasfaser, sorgen für beste Arbeitsbedingungen und die Netzwerkverkabelung in der Wohnung für stabile Verbindungen. Die Wahl und Beauftragung des Internetanbieters liegt beim Mieter.

Der Balkon auf der Südseite bietet entspannte Feierabende und die elektrische Markise sorgt für ausreichend Schatten.

Die Wohnung wurde gerade vollständig renoviert. Fenster, Holzzimmertüren, Elektroverteiler und Heizkörper wurden gerade erneuert. Die Glastüren zum Wohnzimmer lassen reichlich Licht herein. Per Mieter-WLAN kann die Gegensprechanlage der Wohnung auf das eigene Smartphone übertragen werden (Siedle IQ). Das sorgt für Entspannung bei allen, die regelmäßig den Paketboten verpassen. Die elektrischen Rollläden können wahlweise per Schalter, Funk oder automatischer Zeitsteuerung bedient werden. Das ist nicht nur bequem, es sorgt auch mit einem Knopfdruck für Temperaturreduzierung an heißen Sommertagen. Alternativ können die Rollläden auch mit einem Gateway an den Mieterrouter angeschlossen werden. Dann kommt die Steuerung auf das Smartphone.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung. Waschmaschine und Trockner werden in der Waschküche im Erdgeschoss aufgestellt, es gibt mehrere Trockenmöglichkeiten im Haus. Im Erdgeschoss ist ein Fahrradstellplatz mit Ladesteckdose dieser Wohnung fest zugeordnet.

Ausstattung

Alle Wände sind weiß gestrichen, strukturierte Oberflächen und teilweise Glattvlies sorgen für ein modernes Ambiente. Der Vinylboden in Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde gerade neu verlegt. Im Eingangsflur findet sich ein Marmorboden und die Küche ist gefliest. Glastüren vom Wohnzimmer zu den beiden Fluren sorgen für Licht und modernes Ambiente.

Der Stellplatz für Waschmaschine und Trockner wurde gerade mit zwei unabhängigen Steckdosen ausgestattet, so dass beide Geräte auch parallel laufen können. Ebenfalls mit Steckdosen sind der Mieterkeller und der Balkon ausgestattet.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Vollständige Informationen zur Immobilie gibt es hier: [wohnmakler.de/modernisierte-zentrumsnahe-2-zimmer-wohnung-mit-suedbalkon](https://www.ohnemakler.net/immobilie/456359/)

/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 nur 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.

Der Hauptbahnhof Düren ist 1.000 m entfernt, die nächste Bushaltestelle 150m. Damit eignet sich die Wohnung auch für Menschen, die in einer der großen Nachbarstädte arbeiten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit wollen oder müssen.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad mit großem Spiegelschrank

Exposé - Galerie



Badewanne mit Duschtrennung



Wohnzimmer-Ostseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Suedseite



Schlafzimmer-Ostseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Westseite



Neue Technik

Exposé - Galerie



Elektr. Rollläden mit Funkst.



Moderne Heizungssteuerung

Exposé - Galerie



Multimedia-Anschluss-Bereich



Fahrradabstellplatz

Exposé - Galerie



Ladebox für Pedelec o. Scooter



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Waschküche



Balkon mit elektr. Markise

Exposé - Galerie



Außenansicht



Hof

Exposé - Galerie



Küche Ostseite



Küche mit Anschlüssen

Exposé - Grundrisse

