

Exposé

Einfamilienhaus in Düren

Von Privat 366/261m² Mehrgenerationenhaus mit potential in Düren - Lendersdorf



Objekt-Nr. OM-460779

Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Ferenc

52355 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	641,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	261,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit Büro/Praxis

Baujahr: 1992 in Massivbauweise

Ort Düren / Lendersdorf

Grundstücksgröße: ca. 641 m²

Gesamtmietfläche: 366 m²

Wohnfläche: ca. 261 m²

Büro / Praxis: ca. 105 m²

Zustand: Modernisiert

Heizungsart: Wärmepumpe Luft/Wasser Bj. 2023

Bedarfsausweis gültig bis 20.11.2034

Energieklasse A Endenergiebedarf 43,4 kWh/(m²a)

Ausstattung Beschreibung

- umfangreiche Modernisierung des Hauses im Jahre 2024-25
- Fenster mit 3-Fach Verglasung aus Kunststoff mit elektrischen Rollläden
- insgesamt 8 Zimmer, 3 Küchen, 2 Bäder und 2 Balkone im Wohnteil des Hauses vorhanden
- im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich noch ein neuwertiges Gäste - WC
- das Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss verfügt über eine bodentiefe Dusche und WC
- moderne Wärmepumpe mit großzügigem Warmwasserspeicher
- große XXL (50m²) - Terrasse mit Zugang in den pflegeleichten Garten
- große Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben und direkter Verbindung zum Wohnhaus
- kurzfristige Übernahme der gesamten Immobilie ist möglich

Beschreibung

Nicht nur einfach ein Haus, sondern es besteht die Möglichkeit vielseitige Wohn- und Nutzungsformen miteinander zu kombinieren und zu verbinden.

Es handelt sich um eine 1992 in Massivbauweise gebaute Immobilie, die im Souterrain bisher eine Praxis im medizinischen Bereich untergebracht hatte. Die Gewerbefläche umfasst 105 m² Nutzfläche und ist flexibel aufteilbar. Hier kann auch ein Büro, eine Kanzlei oder ein Dienstleister einziehen. Hierfür wären noch überschaubare Arbeiten erforderlich, ganz nach ihren Vorstellungen. Es bietet sich natürlich auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten an.

Das Haupthaus verfügt über 261 m² Wohnfläche und wurde erst 2024 umfangreich renoviert. Hier wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz gelegt, was die Energieklasse A untermauert.

Im Erdgeschoss ist ein großzügiger Eingangsbereich und eine direkte Verbindung zur großen Doppelgarage vorhanden. Weiterhin stehen eine großzügige Wohnküche, ein Büro oder Gästezimmer, das Gäste - WC und ein großer Abstellraum, sowie das Wohn- Esszimmer mit Kaminanschluss und über die XXL - Terrasse der Ausgang in den pflegeleichten Garten zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 3 sehr große Zimmer, als Schlaf- bzw. Kinderzimmer oder für Gäste. Alle Räume haben einen Ausgang auf einen tollen Balkon. Das Badezimmer ist geräumig und mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Eine kleine 6,9m² Küche/AR und ein 11m² Raum.

Das Dachgeschoss ist ideal für größere Kinder oder weitere Familienmitglieder, denn auch hier stehen 2 Zimmer, ein Bad und sogar eine kleine Küche bereit.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte nur ernsthafte Anfragen mit ausreichender Bonität.

Besichtigung nur nach Terminvergabe!

Lage

Düren Lendersdorf liegt am südlichen Stadtrand von Düren . Die idyllische Lage an der Rur bietet viel Raum für Spaziergänge und Radtouren in freier Natur sowie einen großen Park zur Erholung und eine Kleingartenanlage am Rand des Stadtteils. Für Kinder gibt es mehrere Spielplätze in Lendersdorf.

Für Familien bietet Lendersdorf eine gute Infrastruktur, darunter Kindertagesstätten, eine Grundschule im Verbund mit Niederau, das St. Augustin Krankenhaus und eine Senioreneinrichtung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden, zusätzliche Angebote bietet die nahe gelegene Einkaufsstadt Düren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



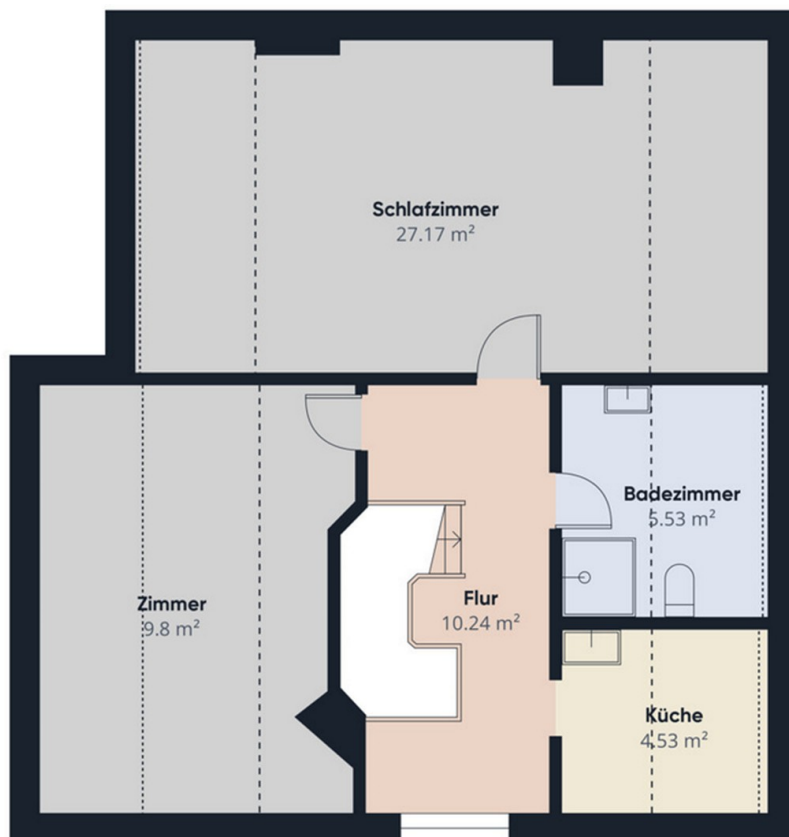
Exposé - Galerie



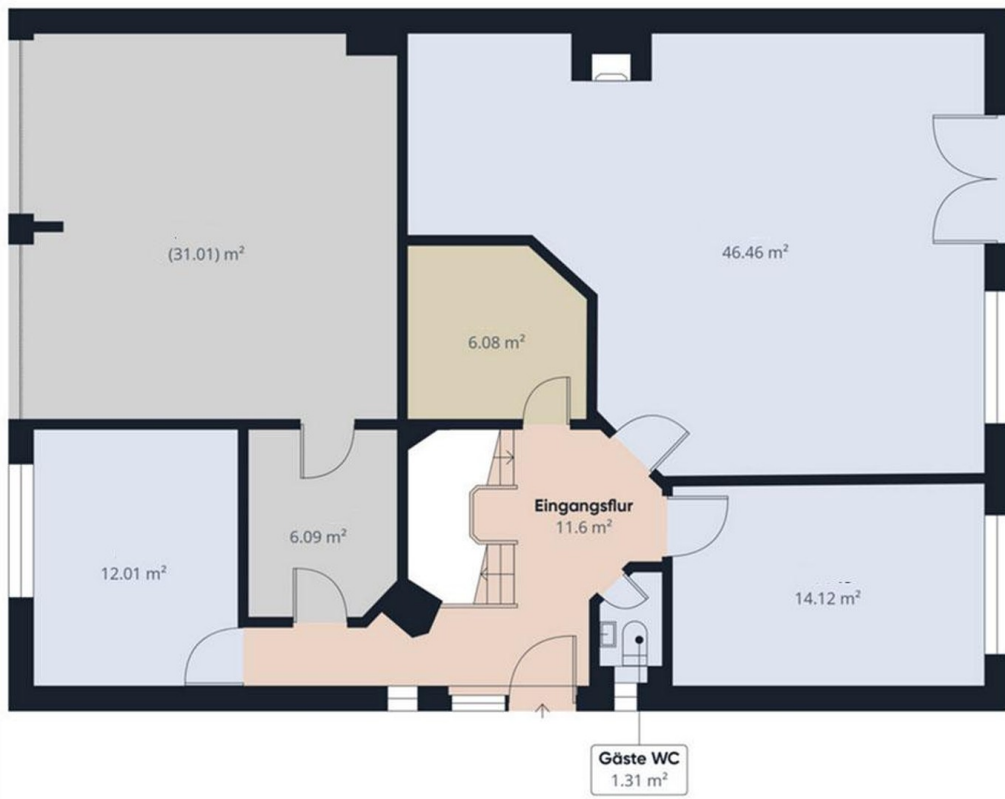
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

