

Exposé

Wohnung in Düren

**Zwei Exklusive Neubau-Wohnungen im Dachgeschoss:
Energetisch effizient mit großzügiger Dachterrasse**



Objekt-Nr. OM-288917

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Architekt, A. Tozlu
Telefon: 0163 1918902

Professor Hahn Straße 9
52353 Düren
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie im Erstbezug: Diese exklusiven Dachgeschosswohnungen bestechen durch ihre hochwertige Innenausstattung und stehen ab sofort zum Kauf zur Verfügung – direkt vom Eigentümer und provisionsfrei. Mit insgesamt drei Zimmern, einem Badezimmer und einer großzügigen Dachterrasse bieten diese Wohnungen höchsten Komfort und Stil.

Der barrierefreie Zugang zu den Objekten mit Aufzugsanlage und stufenlosem Übergang zur Dachterrasse garantiert uneingeschränkte Bewegungsfreiheit. Die Gebäude wurden erst 2024 nach KFW55 errichtet und werden umweltfreundlich durch effiziente Wärmepumpen beheizt.

Neubauprojekt: Professor-Hahn-Straße 9, 52353 Düren

Dachgeschoss rechts: 68m² für 239.000€

Dachgeschoss links: 72m² für 249.000€

Kaufpreis für einen Stellplatz: 10.000€

Kaufpreis für eine Garage: 20.000€

Genießen Sie nicht nur die großzügigen Dachterrassen, sondern auch den Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Stellplätze und Garagen für Ihre Autos können ebenfalls erworben werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie sich Wohnträume in diesen attraktiven Wohnungen verwirklichen lassen!

Ausstattung

- Moderne Echtholz-Eichenparkettböden für eine zeitlose Ästhetik
- Hochwertige Schüco-Fenster sorgen für optimale Belichtung und ein offenes Raumgefühl
- Komfortable Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen
- KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Hochwertige Badmöbel von Geberit und Hans Grohe für ein stilvolles Baderlebnis
- Bodenebene Dusche für barrierefreies Duschvergnügen und höchsten Komfort
- Hochwertige Aufzugsanlage von der Fa. Kone
- Geschmackvolle Feinsteinzeugfliesen, die Eleganz und Langlebigkeit vereinen
- Modernes, offenes Raumkonzept für ein großzügiges Wohngefühl
- Bequemer, stufenloser Zugang zum Balkon
- Elektrische Rollläden aus Aluminium für mehr Komfort und Privatsphäre
- Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im eigenen Abstellraum
- Telefon- und TV-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Energieeffiziente Bauweise gemäß aktueller Standards für niedrige Nebenkosten
- Garage mit elektrischem Sektionaltor von Hörmann inkl. Steckdose und Beleuchtung
- Frostfreie Wasserzapfstelle, Steckdose und Beleuchtung auf der Dachterrasse
- Spielplatz nur für die Bewohner in rückseitiger Gemeinschaftsläche

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

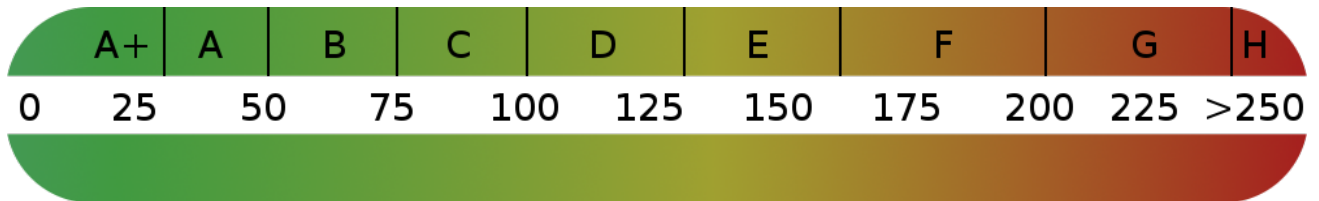
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Gegend in Düren-Birkesdorf, wenige Minuten von der Autobahn entfernt. In unmittelbarer Nähe verkehren mehrere Buslinien. Sie finden zahlreiche Restaurants und Supermärkte in direkter Umgebung. Darüber hinaus erreichen Sie bequem verschiedene Grün- und Parkanlagen sowie ein Kino. Das Birkesdorfer Krankenhaus ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine bequeme Erreichbarkeit für medizinische Versorgung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Nachtbild Visualisierung



DG rechts - Wohnbereich

Exposé - Galerie



DG rechts - Wohnbereich



DG rechts - Küchenbereich

Exposé - Galerie



DG rechts - Küchenbereich



DG - Aussicht Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG rechts - Schlafzimmer



DG rechts - Büro

Exposé - Galerie



DG links - Wohnbereich



DG links - Wohnbereich

Exposé - Galerie



DG links - Küchenbereich



DG - Aussicht Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG links - Schlafzimmer



DG links - Schlafzimmer

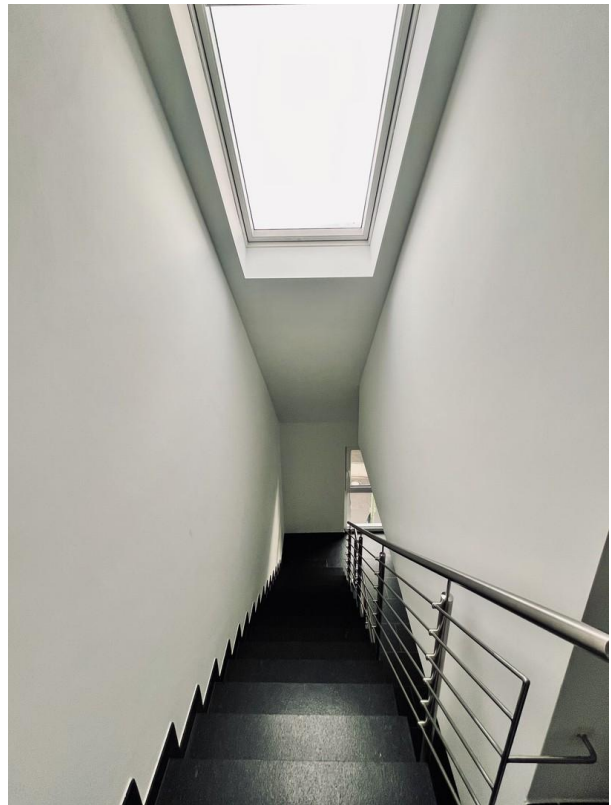
Exposé - Galerie



DG links - Büro

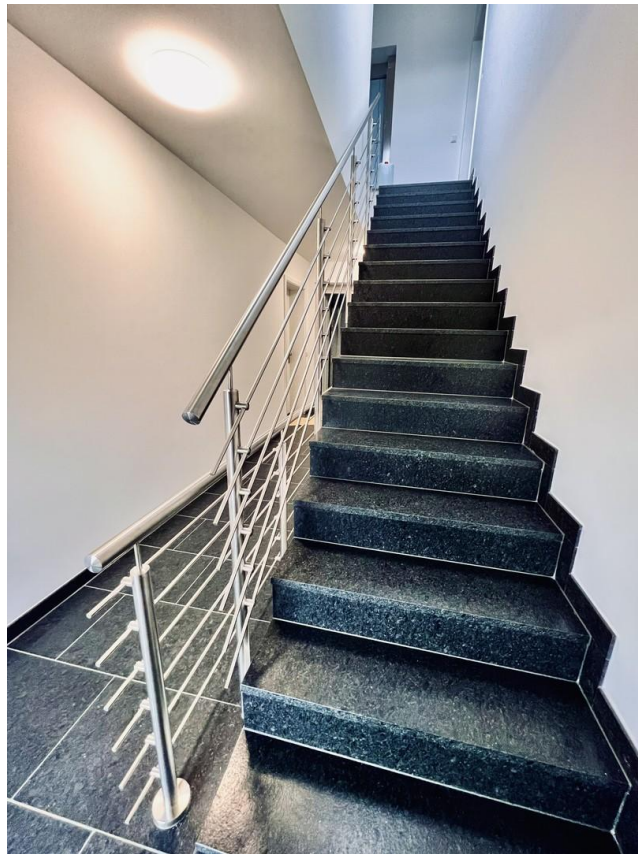


Aufzugsanlage



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Garagen

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss rechts

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss links