

Düren – Düren

Wertbeständige Etagenwohnung in zentraler Lage von Düren

????????? ??????????: 25460015



????? ??????????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 83 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ??? ??????

???????? ??????????	25460015	????? ???????	195.000 EUR
?????????????	ca. 83 m ²	?????????????	???????
???????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ???	1		
?????????????			
?????????????	1	????? ???????????????	2016
????? ??????????????	1975	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 15000 EUR (???????)	?????????	?????????????????? ?????????

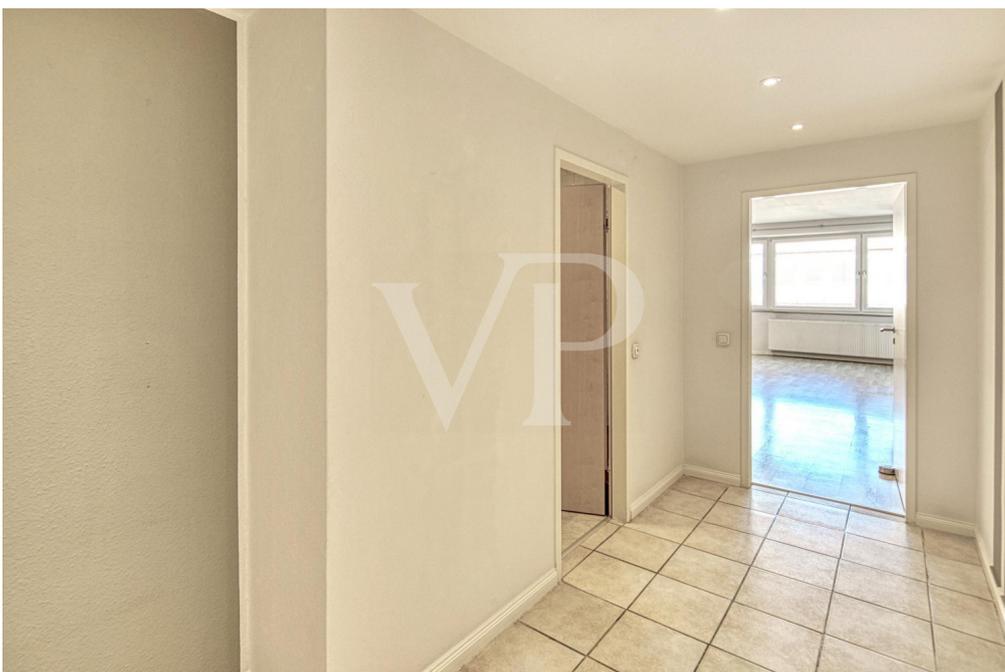
???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	109.20 kWh/m²a
??????????????	07.07.2025	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1975
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2421 - 39 52 91 0

www.von-poll.com

??????? ???????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

??? ?????? ???????????

Diese Etagenwohnung befindet sich in zentraler Lage von Düren. Von hier erreicht man das Stadtzentrum fußläufig. Die Wohnung eignet sich für Single als auch für Paare. Die helle 83 m² große Wohnung wurde stetig renoviert. Von der einladenden Diele gelangt man in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit einer großen Fensterfront, hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen. Die perfekt geschnittene Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und eine moderne Küche mit Theke sowie separatem Vorratsraum und einem angrenzenden HWR. Das geräumige Badezimmer mit Dusche wurde ebenso renoviert. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden und kann übernommen werden. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren.
Kontaktadresse: 0171/6290084

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

????????????????? ??? ???? ????????

- Zeitgemäße Ausstattung
- Großer und heller Wohnraum
- Neuwertige Einbauküche
- Großer Eckkleiderschrank
- Personenaufzug im Haus
- 1 Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Modernisierung der Heizkörper im Jahr 2003
- Neue Gastherme 2016

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

??? ??? ??? ????????????

Düren ist eine mittelgroße Stadt am Nordrand der Eifel, zwischen Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A44, Ausfahrt Jülich und die A4, Ausfahrt Düren, innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Düren befindet sich nördlich im Zentrum von Düren und liegt im Schnittpunkt der Schnellfahrtstrecke Köln - Aachen mit den Strecken nach Jülich, Heimbach und Euskirchen. In der Dürener Innenstadt finden sich sowohl weitläufige Parkanlagen, als auch ausgedehnte Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße. Desweiteren findet auf dem Marktplatz drei mal wöchentlich ein Wochenmarkt statt. Mit fünf Gymnasien bietet Düren ein hervorragendes Bildungszentrum. Badesee, Golf-Platz-Anlage, das Tor zur Eifel, hier haben Sie die Freizeit vor der Haustüre und genießen trotzdem alle Vorteile der Stadtnähe.

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25460015 - 52349 Düren – Düren

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 ?????
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com