

Düren / Gürzenich – Düren

VON POLL DÜREN - Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten

CODICE OGGETTO: 24460013Px

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 448 m²

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24460013Px
Superficie netta	ca. 168 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

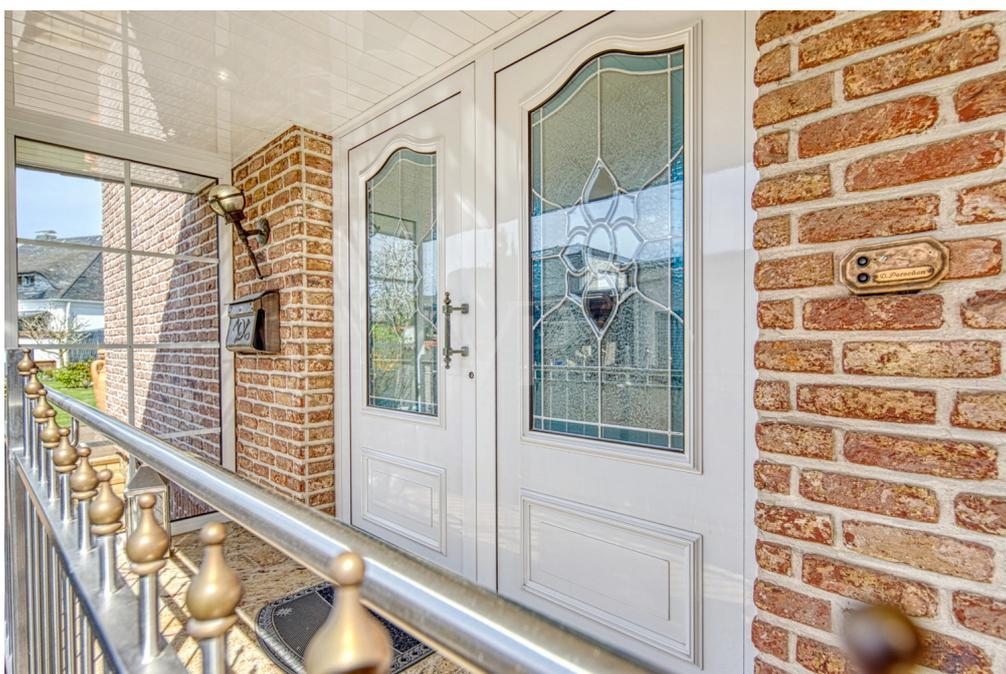
CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2034	Consumo energetico	172.30 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	F

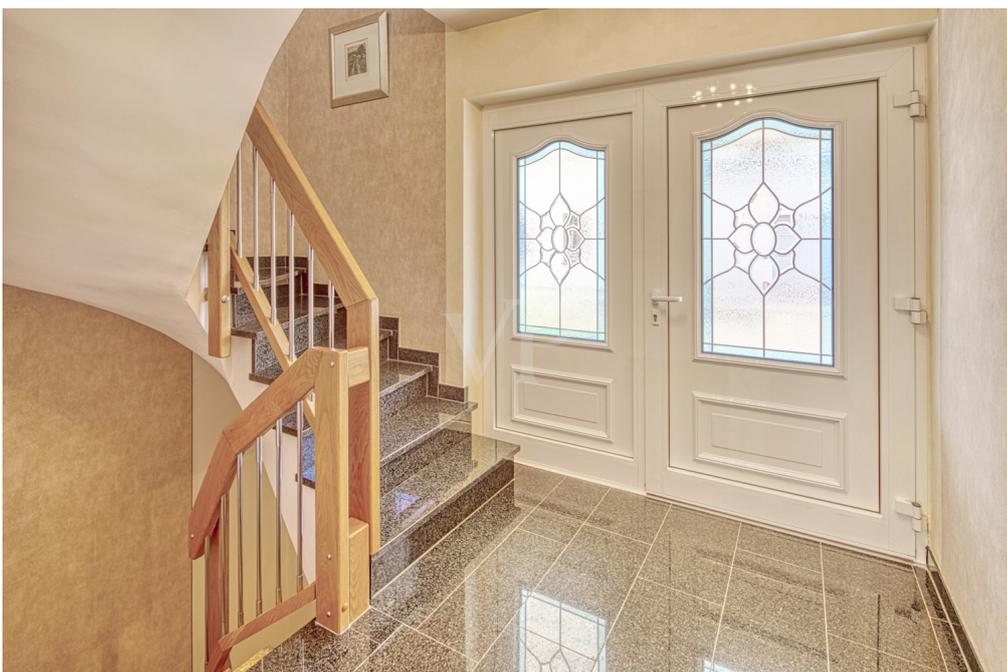
CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Una prima impressione

Gemütliche Doppelhaushälfte mit stilvoller Ausstattung und sonniger Terrasse. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie. Sie eignet sich auch gut als Mehrgenerationenhaushalt. Das großzügige Haus wurde 1969 erbaut und im Jahre 2000 saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m² auf einem Grundstück von rund 450 m². Der Außenbereich ist komplett eingezäunt und bietet dadurch genügend Privatsphäre und Sicherheit. Beim Betreten des Hauses fällt sofort der geräumige Eingangsbereich auf, der viel Licht hereinlässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Das offene Treppenhaus ist mit Granitfliesen ausgelegt und verbindet die verschiedenen Etagen miteinander. Teilweise sind im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss Parkettböden verlegt, die ein gemütliches Wohnambiente vermitteln. Besonders hervorzuheben sind die Dachgauben mit den großen Sprossenfenstern, die nicht nur für eine charmante Optik sorgen, sondern auch für viel Tageslicht im zeitlosen Studio sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre praktische Aufteilung aus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- Schlafbereich mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten. Ebenso liegt ein Duschbad im EG und eine mögliche Küche. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein modernes Badezimmer. Im Dachgeschoss liegt der große Wohnbereich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Sie erreichen uns unter der Mobil Nr.: 0171/6290084

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Dettagli dei servizi

Großer Eingangsbereich
Treppenhaus mit Granitfliesen
Teilweise Parkettböden im EG und OG sowie im DG
Weiße Sprossenfenster
Modernes Duschbad im OG
Großes, zeitloses Studio mit Gauben im DG
Sonnenterrasse
Gepflegter Garten mit Gartenhaus
Komplett eingezäunter Aussenbereich

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Tutto sulla posizione

Das Immobilie liegt in einer ruhigen Lage im Stadtteil Düren-Gürzenich. Kindergarten und Schule sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Badesee, Golf-Platz-Anlage, das Tor zur Eifel, die West-Kampfbahn, hier haben Sie die Freizeit vor der Haustür und genießen trotzdem alle Vorteile der Stadtnähe. Mit fünf Gymnasien bietet Düren ein hervorragendes Bildungssystem. Die Kreisstadt Düren hat eine gute Verkehrsanbindung zu den Oberzentren Aachen/ Köln und Düsseldorf .

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODICE OGGETTO: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com