

Düren / Gürzenich – Düren

# VON POLL DÜREN - Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten

*Número da propriedade: 24460013Px*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 168 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 448 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Numa vista geral

Número da propriedade	24460013Px	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 168 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1969	Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	22.04.2034	Procura final de energia	172.30 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	F

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel





Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## O imóvel



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 450 m<sup>2</sup>. 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

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Tudo sobre a localização

Das Immobilie liegt in einer ruhigen Lage im Stadtteil Düren-Gürzenich. Kindergarten und Schule sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Badensee, 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 .

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)