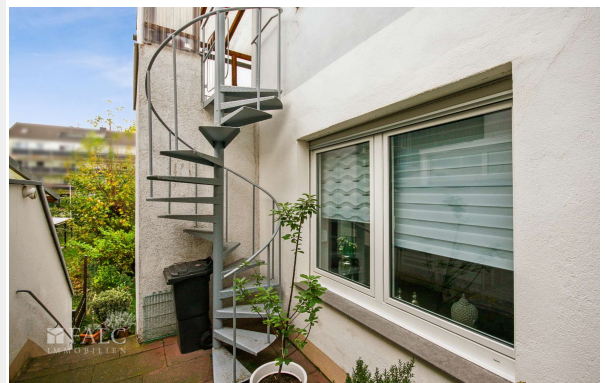




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-79697

**Gute Lage - gute Investition !**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>359.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>246,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>303,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Baujahr</b>	<b>1934</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.11.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>138.7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Das angebotene Haus befindet sich in recht zentraler Lage der Stadt Düren und bietet Ihnen alle Vorteile des urbanen Lebens.*

*Der tägliche Bedarf kann fußläufig bei den umliegenden Geschäften und Discountern oder in der Innenstadt gedeckt werden.*

*Schulen, Einkaufsmärkte, Ärzte, Krankenhäuser, Gaststätten, Restaurants, KFZ Werkstätten sind ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar.*

*Zahlreiche Freizeit und Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab.*

*Düren liegt verkehrsgünstig inmitten des Städtedreiecks Aachen-Düsseldorf-Köln-Bonn.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

*Dieses ca. 1934 gebaute und in späteren Jahren erweiterte Stadtwohnhaus bildet mit seiner grundsoliden Bausubstanz, dem guten Modernisierungsgrad und den zwei langjährig vermieteten Wohneinheiten eine sehr sichere Investition für Sie.*

*Die Erdgeschosswohnung ist mit ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche die kleinere Einheit im Haus. Sie verfügt, neben dem großen Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich, der halboffenen Küche, dem modernisierten Bad und dem Zugang zur teil-überdachten Terrasse, auch über ein ebenfalls großes Schlafzimmer. Im hinteren Bereich befindet sich dann noch der helle und freundliche Wintergarten, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird.*

*Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss des Hauses und verfügt damit über rund 173m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Etage im ersten Obergeschoss bietet seinen Bewohnern einen ca. 42m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich, eine großzügige Wohnküche mit Zugang zum großen überdachten Balkon, ein Gäste-WC und eine geräumige Garderobendiele.*

*Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei als Kinderzimmer genutzte Schlafräume, ein kleines Duschbad mit der Möglichkeit für ein separates WC und ein großes vollwertiges Bad mit Badewanne, WC und zwei Waschtischen.*

*Im Dachgeschoss finden Sie neben dem Schlafzimmer und einem großem Arbeitszimmer noch ein weiteres geräumiges Badezimmer mit Dusche und WC.*

*Der lang gestreckte Garten ist von der Erdgeschosswohnung aus über die Terrasse und von der Obergeschosswohnung mittels Wendeltreppe vom Balkon aus zu erreichen. Ebenso gibt es einen Gartenzugang vom Keller aus.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Die gesamte Fassade der Strassenfront wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem mit 120mm Isolierschicht energetisch und optisch saniert. Auch die hintere gartenseitige Fassade im Erdgeschoss und das Dach wurden nachträglich mit einer zusätzlichen Dämmung versehen, so dass das Haus energetisch einen sehr guten Zustand besitzt.*

*Die Fenster der Hauses sind in Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung aus verschiedenen Jahren ausgeführt und überwiegend mit Rollläden versehen.*

*Die Wohnräume der Wohnungen sind mit Fliesen-, Laminat-/Vinyl- und Teppichböden ausgestattet.*

*Die Gas-Brennwert-Heizung versorgt das gesamte Haus mit Wärme und stellt zentral die Warmwasserversorgung für die große Wohnung in den oberen Geschossen zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung wird dezentral über Durchlauferhitzer/Warmwasserspeicher mit warmem Wasser versorgt.*

*Das Haus und der Anbau sind nahezu komplett unterkellert. Insgesamt weisen die Kellerräume baujahresbedingte Feuchtigkeitsmerkmale auf. Eine elektrische Lüftungsanlage sorgt ganzjährig für eine entsprechende Belüftung des Kellers.*

*Die IST-Nettokaltmiete beträgt rund 16.560,- Euro p.a. und bietet noch Steigerungspotenzial.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich das Haus in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.*

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:*

**50170 Kerpen  
Brechtstraße 20**

*oder*

**50127 Bergheim  
Köln-Aachener-Straße 114**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

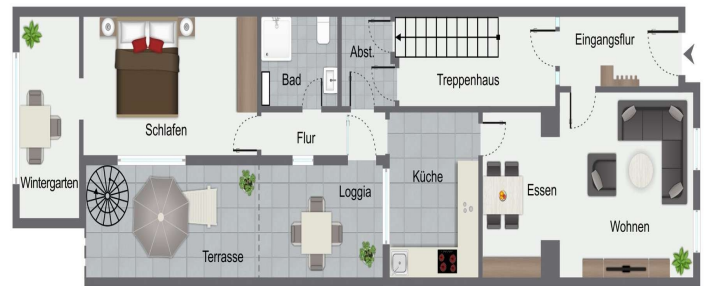
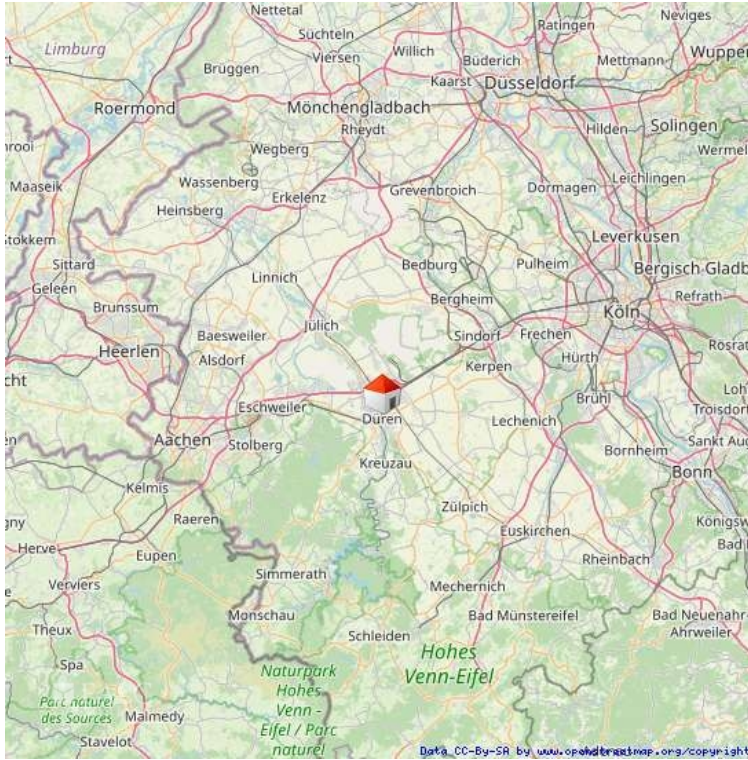
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**FALC**  
IMMOBILIEN

**FALC**  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



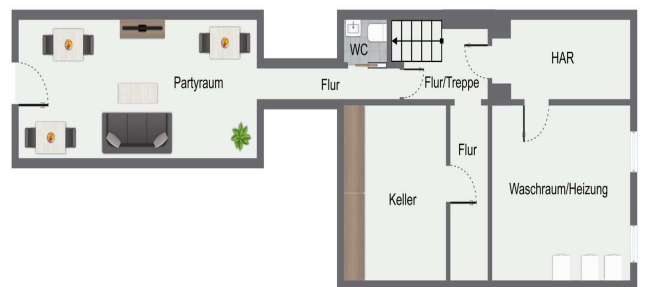
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**FALC**  
IMMOBILIEN



**FALC**  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)