



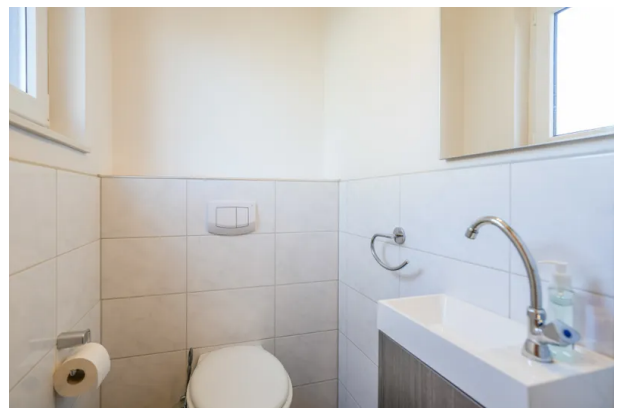
Haus

**Exklusives Reihenmittelhaus –
Ruhige Lage, Top-Anbindung,
100m² Wohnfläche ideal für Ihre
Familie!**

**Objekt-Nr.:
20049-3718**

Haus zum Kauf

in 52351 Düren





Details

Preise	Kaufpreis	299.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 100 m²
	Zimmer	3
	Grundstücksfläche	ca. 2.653 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2010
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2010 bietet Wohnkomfort in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², verteilt auf zwei gut durchdachte Etagen, ist diese Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen, einladenden Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Die teiloffene Küche schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen und sorgt für ein geselliges



Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende Garten ist klar strukturiert und pflegeleicht angelegt – perfekt für Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem gehört das Haus zu einem gemeinschaftlichen Flurstück mit mehreren Häusern. Ihr persönlicher Miteigentumsanteil beträgt 506/10.000 an einem großzügigen 2.653 m² großen Grundstück. Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein freundlich gestaltetes Kinderzimmer. Das Badezimmer überzeugt mit einer Lichtkuppel, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche – ideal für entspannende Wohlfühlmomente. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für weiteren Komfort. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Reihenhaus in ruhiger Wohnlage Baujahr 2010, gepflegter Zustand und ideal für Familien oder Paare Grundstücksanteil Miteigentumsanteil an einem großzügigen 2.653 m² großen Grundstück, eigener Anteil: 506/10.000 Wohnfläche & Raumaufteilung Ca. 100 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt drei Zimmern, Badezimmer und einem Gäste-WC Küchenbereich praktisch gestalteter Küchenbereich, der nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht und eine einladende Atmosphäre schafft Wohnbereich mit direktem Gartenzugang Der helle Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Der anschließende Garten ist klar strukturiert und pflegeleicht angelegt, sodass er sowohl Erholung als auch Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet Obergeschoss mit komfortabler Raumaufteilung Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein freundlich gestaltetes Kinderzimmer sowie das Hauptbadezimmer Badezimmer Helles Badezimmer mit einer praktischen Lichtkuppel, einer Badewanne und einer separaten Dusche für zusätzlichen Komfort Beheizung & Wärmekomfort Gasheizung im gesamten Haus, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung im Erdgeschoss für zusätzlichen Wohnkomfort. Im Obergeschoss sorgen Heizkörper für eine behagliche Wärme während der kälteren Monate Fenster & Rollläden Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden Solaranlage Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die

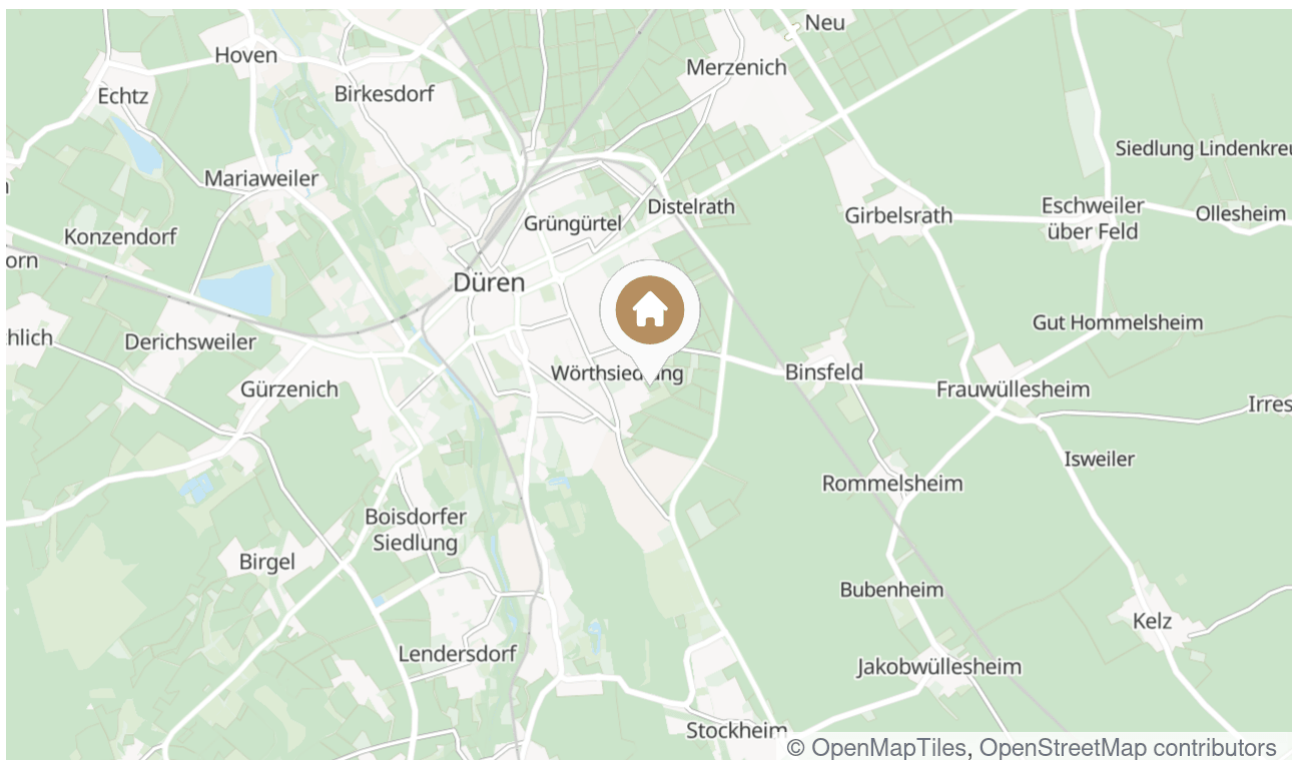


Warmwasserversorgung des Hauses und trägt zur Reduzierung der laufenden Betriebskosten bei
Stellplatz direkt am Haus
Ein eigener Stellplatz unmittelbar vor der Haustür ermöglicht komfortables und sicheres Parken ohne lange Laufwege

Lage & Umgebung

52351 Düren

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im Herzen von Düren. Mit einer Entfernung von nur 3 Kilometern bis zum Stadtzentrum bietet die Immobilie eine perfekte Balance zwischen Nähe zur Stadt und einem entspannten Wohnumfeld. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, mit nur 7 Kilometern bis zur nächsten Auffahrt, wodurch sich alle wichtigen Verkehrswege schnell und unkompliziert erreichen lassen. Die Umgebung bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, diverse Schulen und Kindergärten sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Parks und Grünflächen in der Nähe laden zu erholsamen Spaziergängen ein und unterstützen ein familienfreundliches Wohnambiente. Das Wohngebiet ist gut erschlossen und profitiert von einer guten Infrastruktur, die sowohl für Berufspendler als auch für Familien ideal ist. Dank der optimalen Lage vereint dieses Reihennittelhaus die Vorteile einer städtischen Anbindung mit der Ruhe eines Vorstadtlebens. Es ist der perfekte Ort für alle, die eine ausgewogene Lebensqualität in einer lebendigen und dennoch entspannten Region suchen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-03-23

Endenergiebedarf

140,62 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

2010

Wesentlicher Energieträger

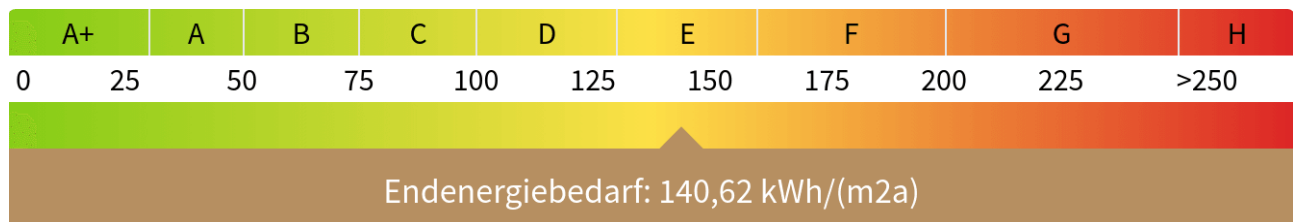
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung





Terrassenbereich 1



Eingangsbereich



Gäste WC



Blick in den Wohnbereich



Esszimmer



Küche



Wohnbereich



Garten



Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer



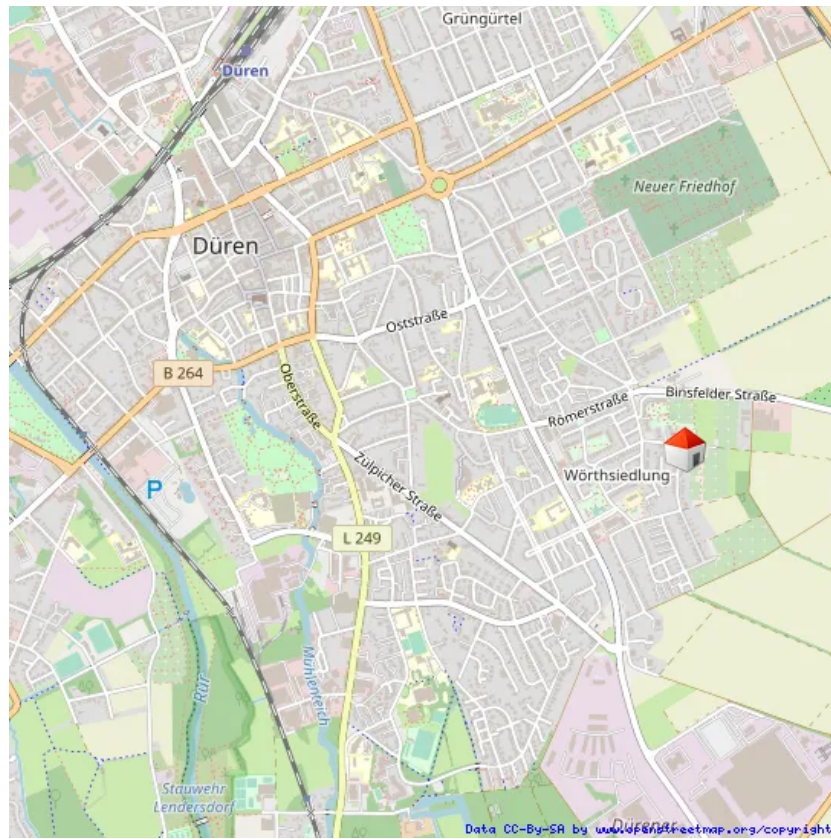
Kinderzimmer Bereich 1



Kinderzimmer Bereich 2



Hausansicht



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

