



Haus

**Ein Zuhause voller Möglichkeiten
– charmanter Charakter trifft
moderne Flexibilität**

**Objekt-Nr.:
20049-3737**

Haus zum Kauf

in 52351 Düren





Details

Preise	Kaufpreis	349.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 198 m²
	Zimmer	10
	Grundstücksfläche	ca. 508 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1935
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	7
	Badezimmer	3
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Wintergarten	✓

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Reihenvillenhaus voller Charme und Flexibilität, das Geschichte und modernes Wohnen auf einzigartige Weise verbindet. Ursprünglich 1935 erbaut und 1950 wiederaufgebaut, hat sich dieses Haus im Laufe der Zeit zu einem Mehrgenerationenhaus entwickelt, das auf jedem Stockwerk mit einem eigenen Küchenanschluss ein Leben nach individuellen Bedürfnissen ermöglicht. Mit ca. 198 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und einem länglichen Grundstück von 508 m² bietet es Raum für Familie, Arbeit, Freizeit und Rückzug gleichermaßen. Hier verbinden sich helle, offene Räume mit gemütlichen Rückzugsbereichen. Das Erdgeschoss lädt mit zwei Schlafzimmern, einem Gäste-WC und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten zu entspannten Stunden im Freien ein. Das erste

Obergeschoss besticht durch einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Küche und einem beheizten Wintergarten – ein Ort, an dem Familienleben und geselliges Beisammensein auf natürliche Weise verschmelzen. Im zweiten Obergeschoss finden Sie Tageslichtbad, Wohn- und Essbereich sowie Zugang zur Dachterrasse, die einen privaten Rückzugsort mit Weitblick bietet. Das Dachgeschoss rundet das Wohnkonzept mit weiteren Schlafzimmern, einem Bad und einem Büro-/Arbeitsbereich ab – ideal für Ruhe, Konzentration oder kreative Projekte. Dieses Haus erzählt eine Geschichte aus Charakter, Flexibilität und Komfort. Es vereint den historischen Charme eines klassischen Hauses mit modernen Elementen, großzügigen Rückzugsbereichen und durchdachter Raumaufteilung. Terrassen, Wintergarten, Garten und Dachterrasse schaffen Orte der Entspannung, an denen man den Alltag hinter sich lassen kann. Hier finden Familien, Paare oder Mehrgenerationen ideale Bedingungen, um zusammenzuleben, Freiräume zu genießen und neue Erinnerungen zu schaffen. Ein Zuhause, das Raum für Leben, Arbeiten und Träumen bietet – bereit, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Ausstattung

Dieses Reihennittelhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1935 (Wiederaufbau 1950) ist ein Zuhause voller Möglichkeiten. Mit ca. 198 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und dem großzügigen, länglichen Grundstück von 508 m² bietet es Raum für Familien, Mehrgenerationen oder kreative Wohnkonzepte. Früher als drei Wohneinheiten genutzt, ist es heute ein durchdachtes Mehrgenerationenhaus, das gleichzeitig Rückzug und Gemeinschaft verbindet – mit Küchenanschluss auf jeder Etage. Wohnkomfort & Raumaufteilung: - Erdgeschoss (ca. 50 m²): Durchgangszimmer, 2 Schlafzimmer, Gäste-WC, Zugang zur überdachten Terrasse und Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien - 1. Obergeschoss (ca. 50 m²): Wohnbereich mit angrenzender Küche und beheiztem Wintergarten, ein weiteres Schlafzimmer – heller, offener Raum für gemeinsames Leben - 2. Obergeschoss (ca. 49 m²): Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Wohn- und Essbereich, Küche, Zugang zur Dachterrasse – private Oase mit Weitblick - Dachgeschoss (ca. 49 m²): Tageslichtbad mit Badewanne, 2 Schlafzimmer, Büro-/Arbeitsbereich – perfekte Rückzugsräume für Ruhe oder Homeoffice Ausstattung & Highlights: - Gaszentralheizung (1997) – effizient und zuverlässig - Kunststofffenster (1995), teils mit elektrischen Rollläden - Voll unterkellert – Stauraum, Hobby- oder Fitnessbereich möglich - Grundstück 508 m² mit Potential für eine massive Garage auf der Rückseite -



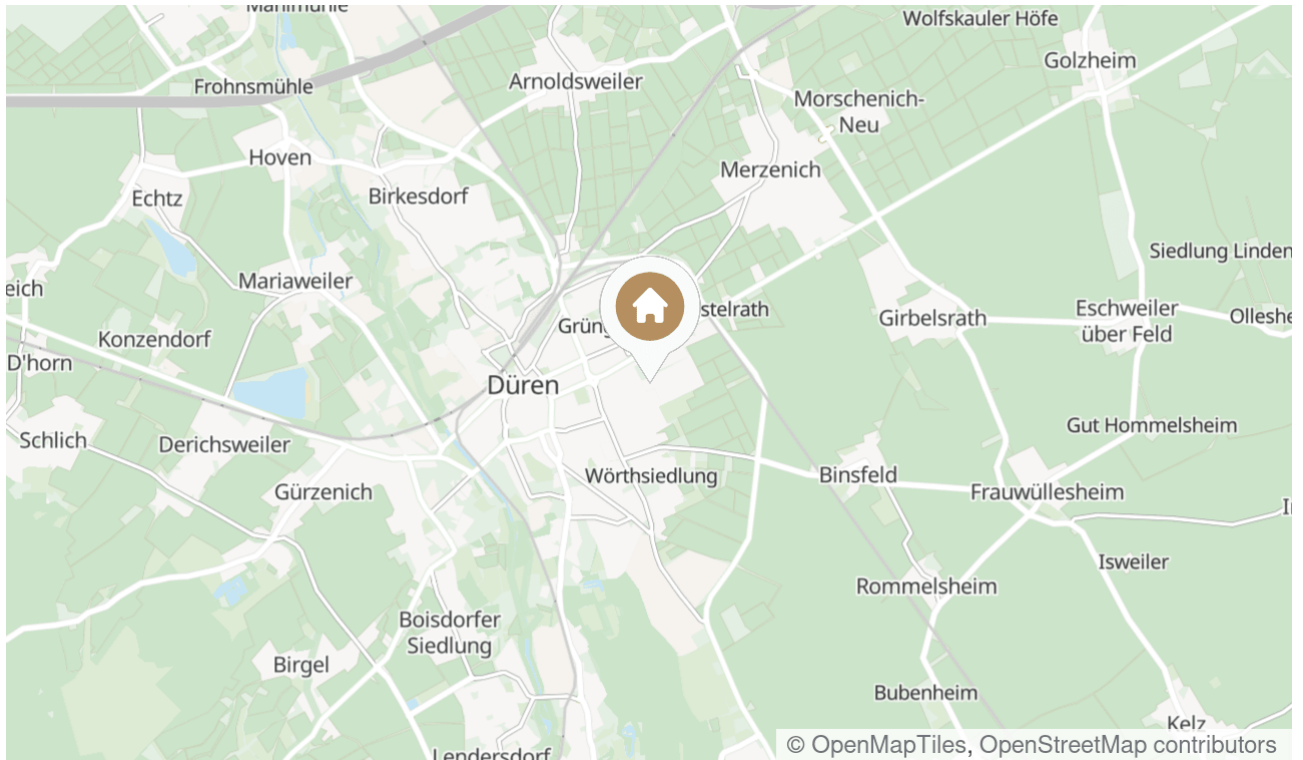
Terrasse & Dachterrasse – Sonne, Freizeit, Entspannung im eigenen Garten -
Wintergarten beheizt – Wohlfühloase mit Blick ins Grüne - Flexible
Raumaufteilung für Mehrgenerationenwohnen oder individuelles Wohnkonzept
- Historisches Haus mit Charme, modernisiert und gepflegt Besonderheiten: -
Vielseitig nutzbar dank früherer Aufteilung in drei Wohneinheiten -
Kombination aus Charakterbau und modernen Elementen - Perfekt für
Menschen, die Raum für Familie, Arbeit und Freizeit suchen - Ein Haus voller
Geschichte, Atmosphäre und Flexibilität – bereit für Ihr neues Kapitel



Lage & Umgebung

52351 Düren

Das Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Düren, die durch gepflegte Reihen- und Einfamilienhäuser im Sinusstil geprägt ist. Die Umgebung vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl und kombiniert die Vorteile einer städtischen Lage mit einem hohen Maß an Ruhe und Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Nähe, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, Bushaltestellen und der Bahnhof Düren sind schnell erreichbar. Auch überregionale Ziele lassen sich durch die Nähe zu den Autobahnen A4 und A44 zügig erreichen, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: Grünflächen, Spazierwege und Sportanlagen bieten Raum zur aktiven Freizeitgestaltung, während das lebendige Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten für Abwechslung sorgt. Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch eine harmonische Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und städtischer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf ein ausgewogenes Lebensumfeld legen.



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

2035-11-04

Endenergiebedarf

110,41 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1935

Wesentlicher Energieträger

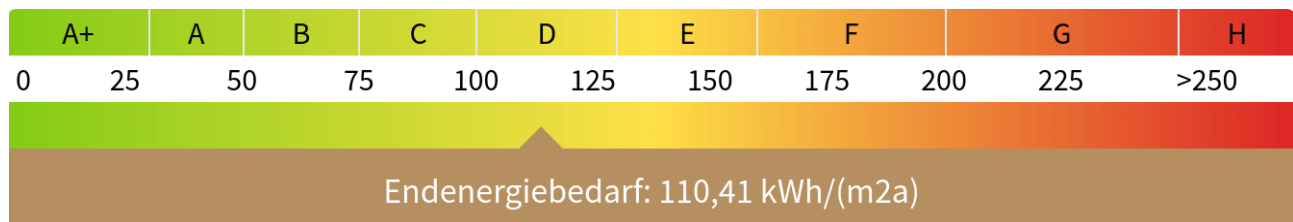
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Gartenbereich



Hauseingang



Zimmer 1 EG



WC EG



Durchgangszimmer



Zimmer 2 EG



Rückansicht



PKW Unterstand



Flur 1. OG



Küche 1. OG



Wintergarten beheizt 1. OG



Wohnbereich 1. OG



Schlafbereich 1. OG



Badezimmer 1. OG



Flur



Wohnbereich 2. OG



Küche 2. OG



Terrasse 2. OG



Badezimmer 2. OG



Schlafzimmer 1 DG



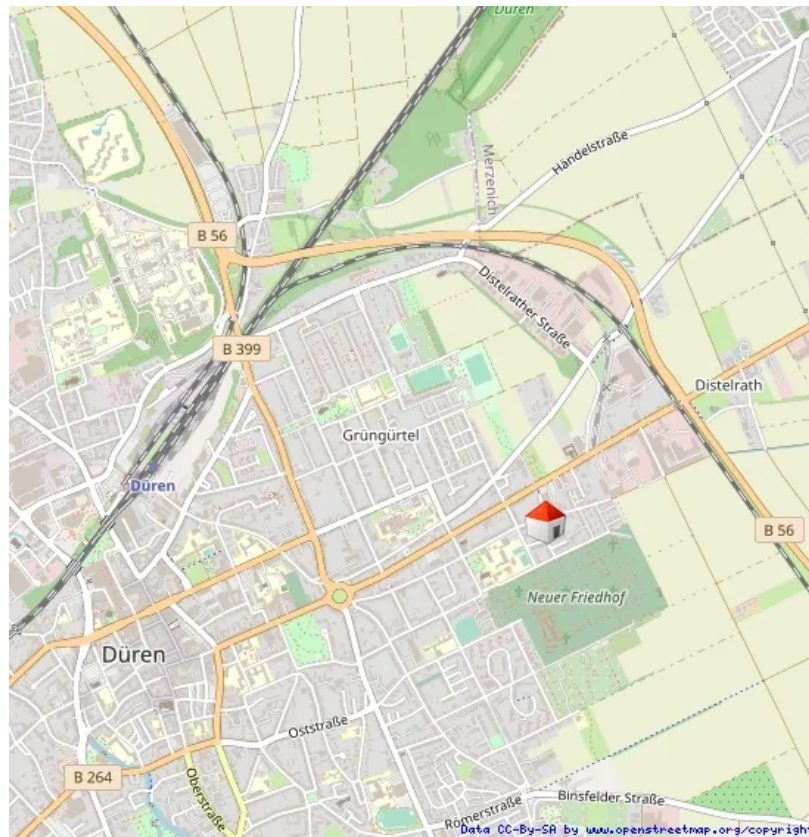
Badezimmer DG



Büro DG



Schlafzimmer 2 DG



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

