

# Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

# Immobilien-Exposé

# Stilvolles Reihenhaus in Düren – Modernisiert und Einzugsbereit

Objekt-Nr.: 20049-3449



# **Haus zum Kauf**

in 52351 Düren - Düren , Rheinl







null Seite 2 / 16



### **Details**

#### Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) Zimmer Grundstück (ca.)

119 m<sup>2</sup> 5 414 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen Anzahl Schlafzimmer Anzahl Badezimmer

2 4 1

Anzahl Terrassen Baujahr Zustand

1 1928 gepflegt

Unterkellert Bad mit

Ja Dusche

## **Beschreibung**

Dieses Reihenhaus, ursprünglich im Jahr 1928 erbaut, wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert und bietet nun eine perfekte Mischung aus Charme und modernem Komfort. Mit einer Grundstücksgröße von 414 m² und einer Wohnfläche von ca. 119 m², verteilt auf 5 Zimmer, ist dieses Haus ideal für Familien und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein helles, einladendes Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die ideal für gemütliche Abende im Freien ist. Die angrenzende, moderne Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ein kleines Highlight ist der Zugang vom Wohnzimmer über einen privaten Gartenweg zum idyllischen Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Der Garten bietet herrliche Stunden im Grünen und einen traumhaften Fernblick.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei flexible Zimmer zur Verfügung, die individuell genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Diese Räume bieten viel Raum für persönliche Gestaltungsideen und ermöglichen eine Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet diese Etage ab.

null Seite 3 / 16



Das Dachgeschoss ergänzt das Angebot mit einem zusätzlichen Raum, der als weiteres Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort dienen kann. Die vielseitigen Möglichkeiten dieses Raumes bieten Raum für Ihre persönliche Entfaltung.

Entdecken Sie diesen einzigartigen Wohntraum und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

### **Ausstattung**

Ausstattungskategorie Bad mit Dusche Gasheizung Kunststofffenster Wasch-/Trockenraum Kelleranteil Dachboden

null Seite 4 / 16

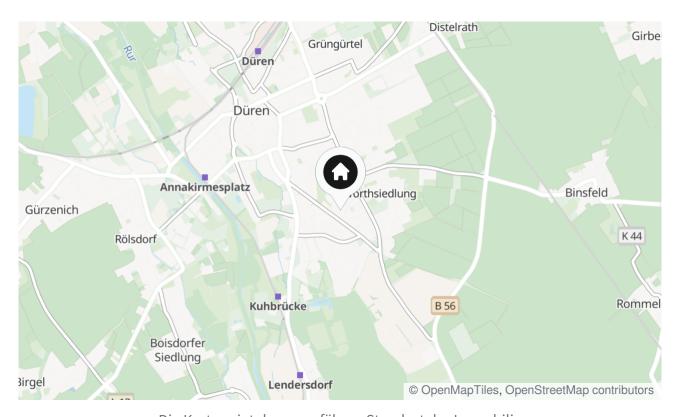


# **Lage & Umgebung**

52351 Düren - Düren , Rheinl

#### Wohngebiet

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Düren. Die Wohngegend bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre und zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen aus. Diese zentrale Position ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale Autobahnnetz, was für Pendler besonders praktisch ist. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen nur wenige Fahrminuten entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

null Seite 5 / 16



# **Energieausweis**

Endenergiebedarf

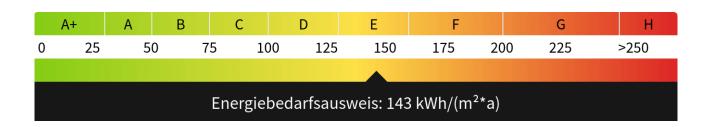
143 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser Befeuerungsart

Ja Gas

Wesentlicher Energieträger Gültig bis

GAS 03.07.2024



null Seite 6 / 16



Hausansicht



Überdachte Terrasse

null Seite 7 / 16





Garten



Wohnzimmer

null Seite 8 / 16



Küche



Flur EG

null Seite 9 / 16



Flur OG



Badezimmer

null Seite 10 / 16





Zimmer 1

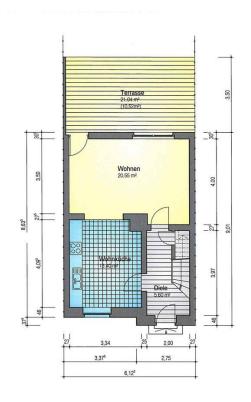


Zimmer 2

null Seite 11 / 16

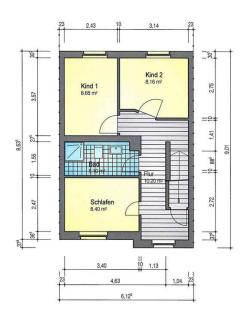


Zimmer 3

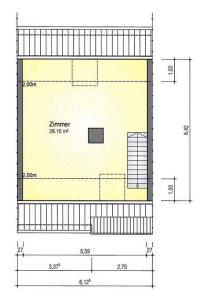


Grundriss EG

null Seite 12 / 16

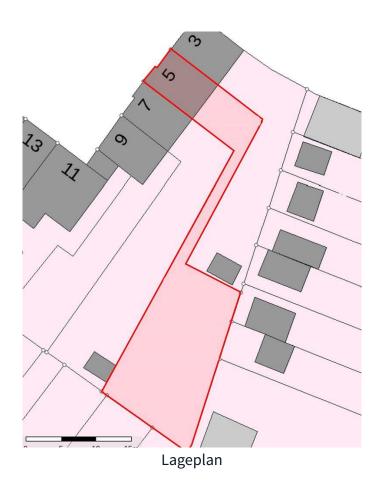


**Grundriss OG** 



**Grundriss DG** 

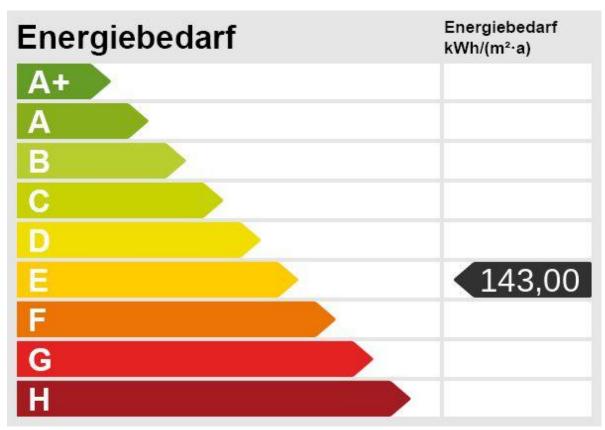
null Seite 13 / 16





Umgebungskarte

null Seite 14 / 16



Energieskala

null Seite 15 / 16



## **Kontakt**

Wassenberger Straße 85a 52525 Heinsberg Telefon: 015111188341

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Sara Lulaj

#### **Impressum**

www.schnorrenberger.de/impressum/

#### **Besuchen Sie uns im Internet**

www.schnorrenberger.de



null Seite 16 / 16