



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

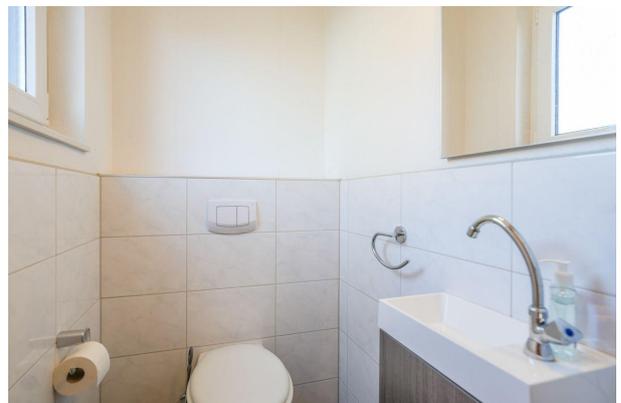
**Exklusives Reihenmittelhaus – Ruhige  
Lage, Top-Anbindung, 100m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ideal für Ihre Familie!**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3584**

# Haus zum Kauf

in 52351 Düren





## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>100 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>3</b>	Grundstück (ca.) <b>2.653 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Schlafzimmer <b>2</b>	Anzahl Badezimmer <b>1</b>	Anzahl Stellplätze <b>1</b>
Anzahl separate WCs <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>	Baujahr <b>2010</b>
Stellplatzmiete <b>0 €</b>	Stellplätze <b>1</b>	Zustand <b>gepflegt</b>

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eigener Anteil:  
506/10.000

Wohnfläche & Raumaufteilung

Ca. 100 m<sup>2</sup> 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

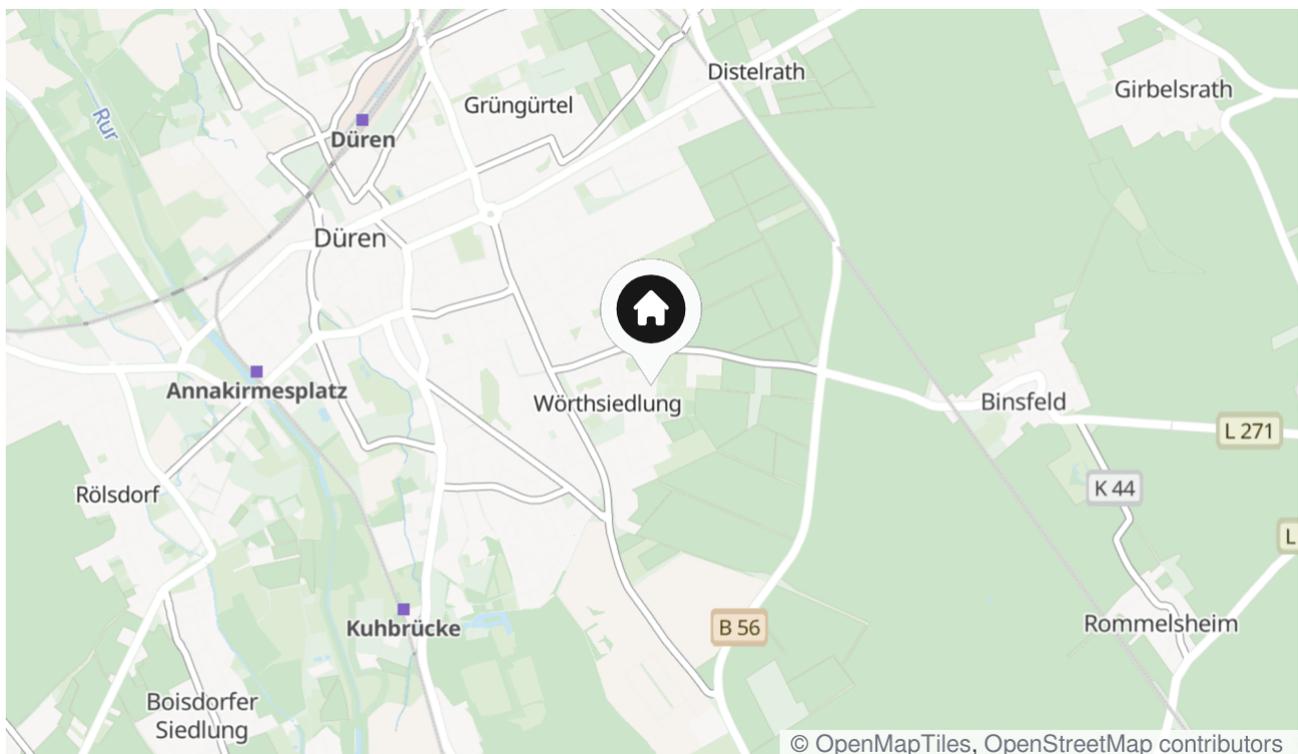
## Lage & Umgebung

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 Reihenmittelhaus 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 zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



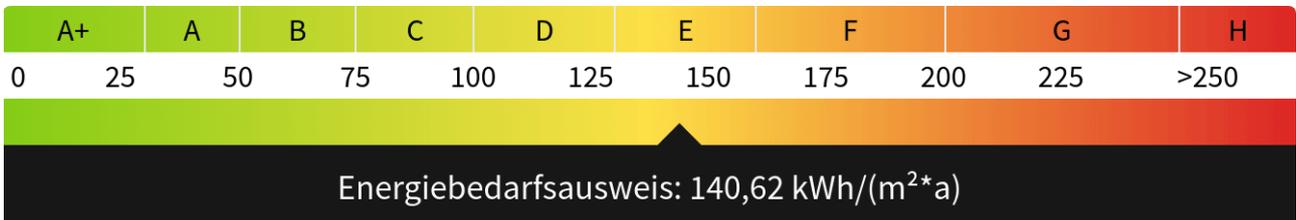
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**140,62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

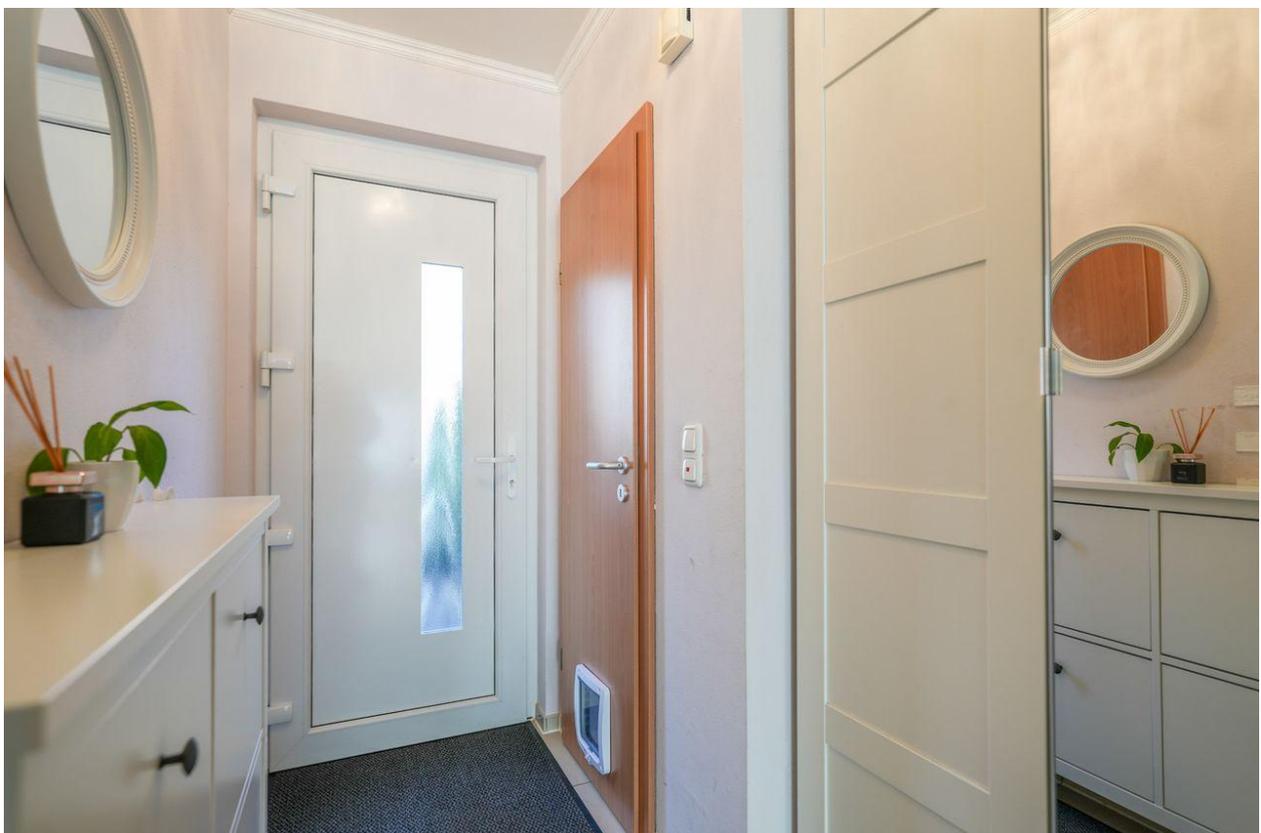
Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**23.03.2035**





Hausansicht



Eingangsbereich



Gäste WC



Blick in den Wohnbereich



Esszimmer



Küche



Wohnbereich



Terrassenbereich 1



Terrassenbereich 2



Garten



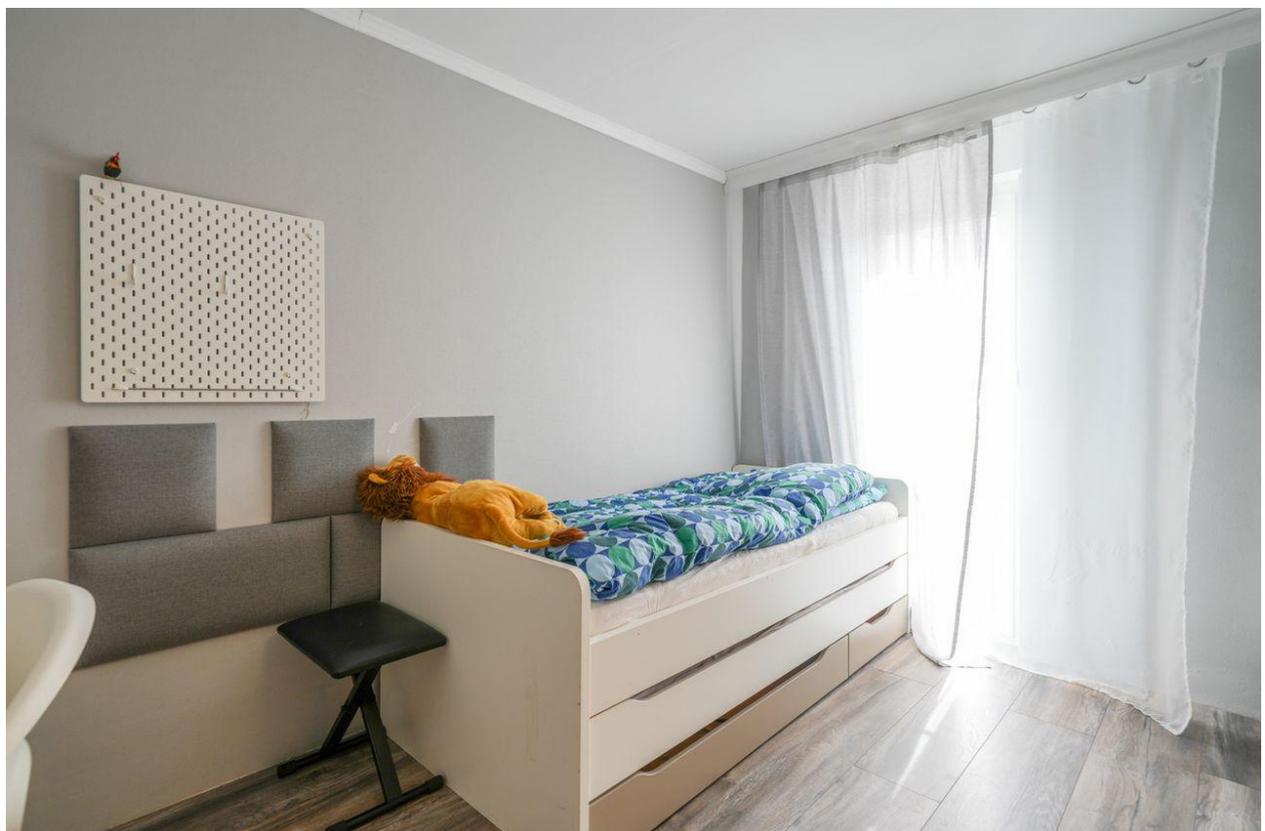
Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer Bereich 1



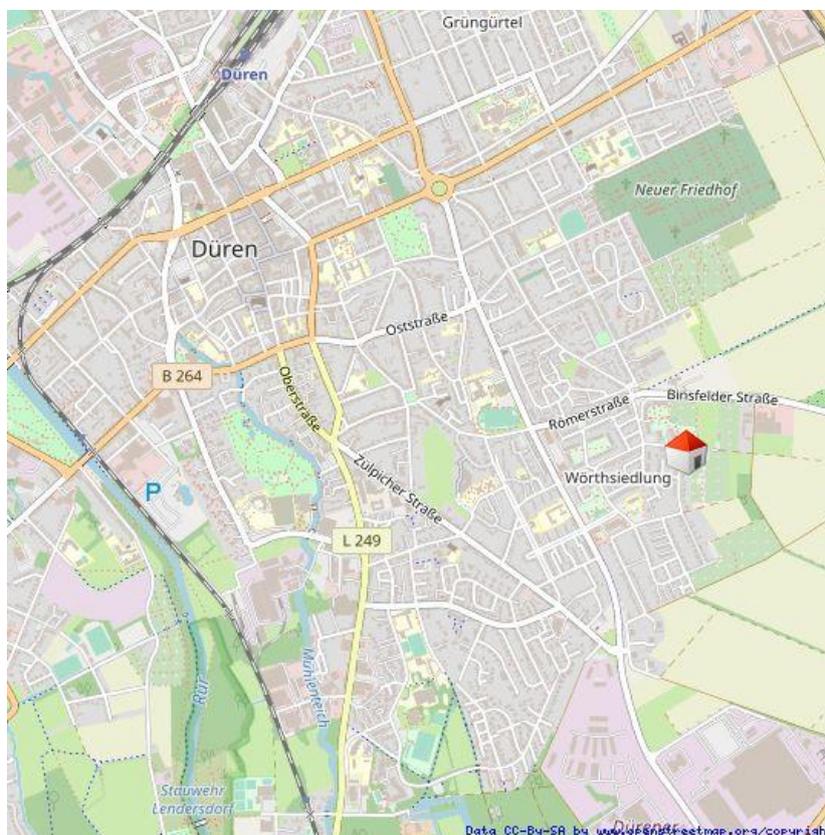
Kinderzimmer Bereich 2



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Straße 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015111188341  
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

