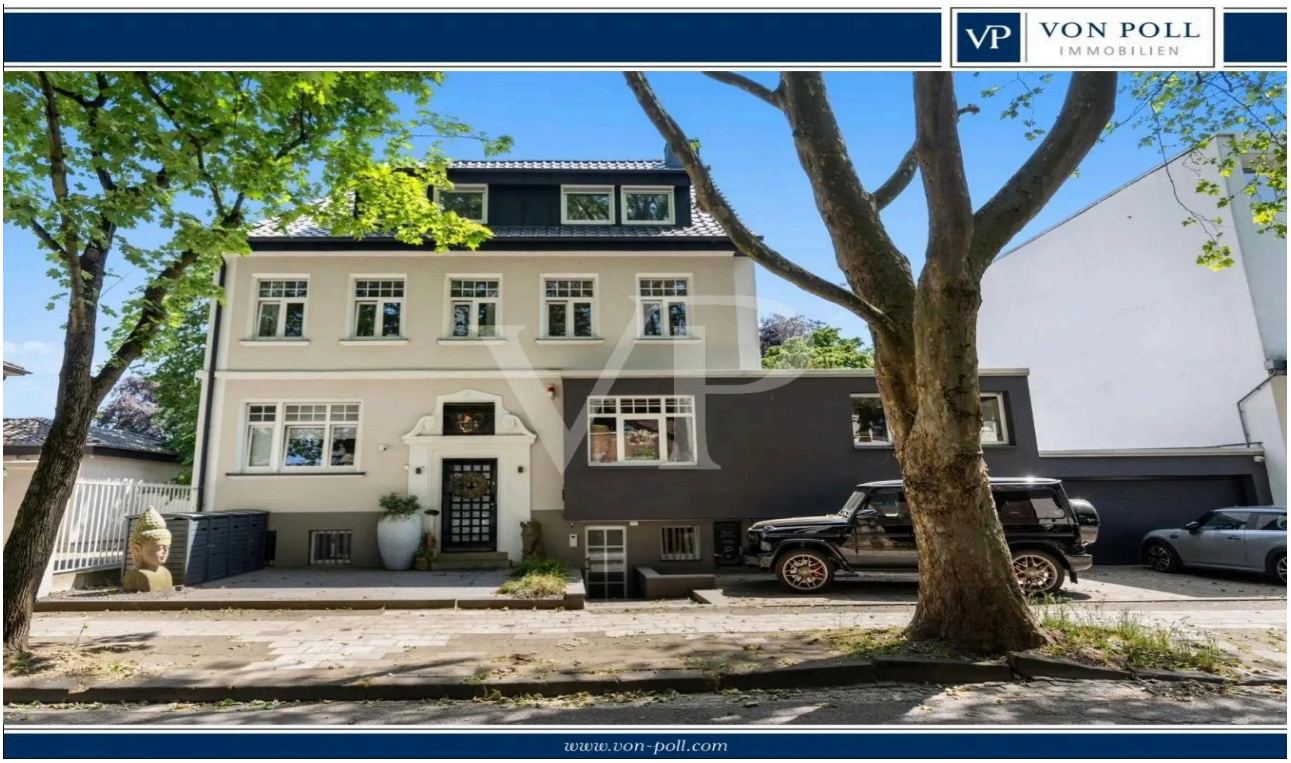
Düren

Eindrucksvolle Stadtvilla mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26460031P



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1078 m²

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Auf einen Blick

Objektnummer	26460031P
Wohnfläche	ca. 450 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	28.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Die Immobilie





Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Ein erster Eindruck

Unweit vom Zentrum, in ruhiger und gewachsener Lage befindet sich dieses herrschaftliche Anwesen aus dem Jahre 1930. Im Jahre 1967 erfolgte ein Anbau. Die exklusive Immobilie eignet sich perfekt für eine Familie, die Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort verbinden möchten.

Die Stadtvilla wurde 2020 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem top Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 450 qm entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das moderne Eleganz und Funktionalität harmonisch vereint.

Auf der Belle Etage befindet sich der lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche, Essplatz, Sitzecke mit stillvollem Gas-Eckkamin sowie ein Lounge Bereich mit Zugang zur großen Terrasse. Ebenso liegt hier das Master-Schlafzimmer mit Ankleide und Bad.

Weitere fünf mögliche Schlafzimmer, ein Kinder Badezimmer und ein modernes Wellness-Badezimmer sowie zwei Gäste-WC's bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - von der Familienresidenz bis zum repräsentativen Wohnen mit Arbeitsbereich. Ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, Fitnessraum und kleiner Bar liegt im Untergeschoss mit Zugang in den wunderschönen Garten.

Das rund 1.078 qm große Grundstück mit parkähnlicher Gartenfläche und altem Baumbestand schafft ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die neugestalteten Innenräume überzeugen durch ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept. Die Design-Einbauküche mit großem Essplatz und der offene Wohnraum bilden den zentralen Treffpunkt des Hauses.

Auch technisch entspricht das Anwesen modernen Anforderungen: Eine effiziente Wärmepumpe sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

Eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze runden das Gesamtpaket dieser Immobilie ab.

Gewinnen Sie einen Eindruck von dieser Premiumimmobilie.
Kontakt: 0171/6290084

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Ausstattung und Details

Highlight der Immobilie:
- Neue Fenster weiß, teilweise mit Sprossen
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Neue Zimmertüren Holz weiß
- Neue Zimmertüren Glas
- Türen in der Belle Etage weiß lackiert
- Fischgrätparkett Eiche
- Eichendielen Parkett
- Travertin Bodenbelag im Entreé
- Treppe Holz mit hochwertigem Teppichbelag
- Einbauten im Flur mit Spiegelfront
- Deckenspots
- Bangkirai Premium Balkonbelag
- Glasgelände Balkon
- Aussentreppe Edelstahl

KÜCHE
- Bulthaupt
- Küchenrückwand Eiche lackiert
- Bartisch Eiche lackiert
- Gaggenau Induktionskochfeld
- Gaggenau Dampfbackofen
- Gaggenau Dunstabzug
- Miele Spülmaschine
- Liebherr Kühlschrank
- Liebherr Weinkühlschrank
- Kaffeebar mit einem weiteren Waschbecken
- Quooker
- Dornbracht Wasserhahn

WOHNBEREICH
- Kalfire Gaskamin mit Antik Spiegel Verkleidung

ELTERNBAD
- Bisazza Mosaik Bodenbelag
- Design Badheizkörper chrom
- THG Paris Badarmatur
- Sbordoni Sanitär
- Fußbodenheizung

GÄSTE-WC
-THG Paris Badarmatur
- Onyx Waschbecken

KINDERBAD u. WELLNESSBAD

- Grohe Armatur
- Duravit Stark Sanitär

MASTERSCHLAFZIMMER
- Ankleide

STUDIO
- Ankleide

WELLNESS- und FREIZEITBEREICH
- Indoor - Pool beheizbar mit Regelanlage
- Fitnessraum
- Kellerbar Antik

BÜRO
- mit separatem Eingang

DOPPELGARAGE

TECHNISCHE AUSSTATTUNG:
- Wärmepumpe 2020
- Heizkörper neu
- Schalterkasten neu
- Elektrik neu
- Alarmanlage
- Brandmelder aufgeschaltet
- Wallbox
- Neues Dach
- Neue Dachdämmung
- Neue Dämmung der Aussenwand

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage von Düren und doch erreichen Sie fußläufig das Zentrum in fünf Minuten.

Düren ist eine mittelgroße Stadt am Nordrand der Eifel, zwischen Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A44, Ausfahrt Jülich und die A4, Ausfahrt Düren, innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Düren befindet sich nördlich im Zentrum von Düren und liegt im Schnittpunkt der Schnellfahrstrecke Köln-Aachen mit den Strecken nach Jülich, Heimbach und Euskirchen. Hier verkehren Nahverkehrszüge und S-Bahn-Linien des Netzes Rhein-Sieg. In der von der Rur durchflossenen Stadt findet jedes Jahr im Sommer die Annakirmes statt, welche sich mit rund einer Millionen Besucher zu einer der größten Volksfeste in Deutschland entwickelt hat. In der Dürener Innenstadt finden sich sowohl weitläufige Parkanlagen, als auch ausgedehnte Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße und im Stadtcenter. Weiterhin verfügt Düren über 35 allgemein bildende Schulen und vier Krankenhäuser im Kreis.

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26460031P - 52349 Düren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com