

Düren - Einfamilienhaus mit flexibel nutzbarer Einliegerwohnung



ImmoNr	2026016
Straße	
Hausnummer	
PLZ	52351
Ort	Düren
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Nutzfläche	ca. 105 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 298 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	233 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.04.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	275.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu

<http://k-immobilien.net/>



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Wohnlage des beliebten Philosophenviertels.

Auf insgesamt ca. 138 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 105 m² Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder Familien mit Anspruch an Komfort und Flexibilität. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 gut geschnittene Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer, die für einen hohen Wohnkomfort im Alltag sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder für individuelle Nutzungskonzepte eignet. Das großzügige Raumangebot wird durch eine Terrasse mit elektrischer Markise sowie einen gepflegten Garten ergänzt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen eigenen Balkon.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei nahezu neuwertige Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Garage mit elektrischem Hörmann-

Tor, Wasser- und Stromanschluss sowie eigener Heizung. Die Garage ist zusätzlich bequem über das Gartentor erreichbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Vorgarten als zusätzlichen Stellplatz herzurichten.

Trotz der ruhigen und bevorzugten Wohnlage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Die Autobahnauffahrt Düren ist in ca. 10 Minuten erreichbar, das Autobahnkreuz Kerpen in etwa 20 bis 25 Minuten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Einfamilienhaus mit durchdachtem Raumkonzept, solider Ausstattung und vielfältigem Potenzial für individuelles Wohnen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohnlage im beliebten Philosophenviertel von Düren. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich insbesondere durch seine gepflegte Nachbarschaft, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine gute Infrastruktur aus und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH



Trotz der ruhigen Lage verfügt die Immobilie über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Dürener Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen. Die Autobahnauffahrt Düren ist in ca. 10 Minuten erreichbar, das Autobahnkreuz Kerpen in etwa 20 bis 25 Minuten. Dadurch sind auch die Städte Aachen, Köln und das umliegende Rheinland gut angebunden.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Fußbodenbelag: Parkett, Fliesen, Laminat
- Garage mit elektrischem Tor (Hörmann) sowie Wasser- und Stromanschluss
- Einliegerwohnung
- Balkon und Terrasse
- elektrische Markise
- 2 x Klimaanlage (WZ & SZ)
- Tresor
- Garten

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

Sonstige Angaben

Der Energieausweis liegt vor.

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Eingang



Schlafzimmer



Keller



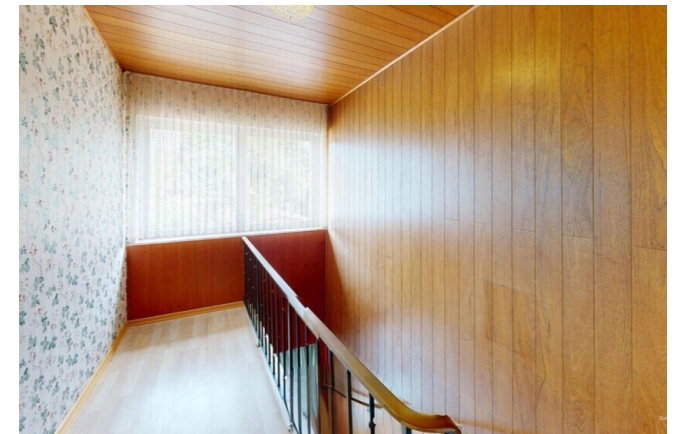
Keller



Keller



Einliegerwohnung Küche



Flur



Bad Keller



Einliegerwohnung Wohnzimmer/Schlafzimmer



Terrasse



Terrasse



Rückseite



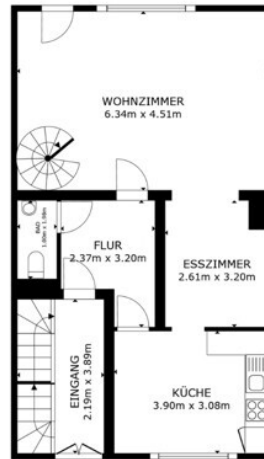
Strassenansicht

Grundriss



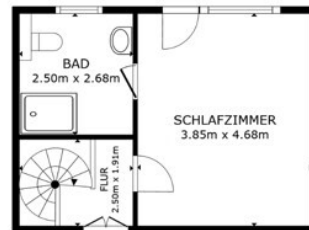
Keller = 105,2m²

Keller



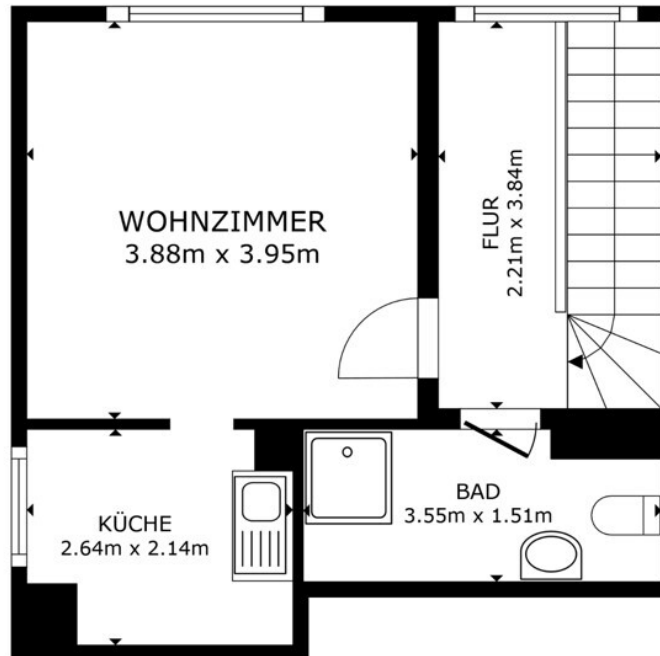
EG = 70,6m²

EG



OG = 30,2m²

OG



EW = 36,7m²

Einliegerwohnung



Ihr Ansprechpartner

Jochen Küchen

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH
Krugenofen 72
52066 Aachen

Mobil: +49 (0) 151 17 85 99 96

E-Mail: anfragen@k-immobilien.eu

Web: <http://k-immobilien.net/>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>