

So viele Möglichkeiten in diesem tollen Haus

Adresse: Koenenstr. 11, 52349 Düren



Kaufpreis: 498.000,00 €

ATICI
IMMOBILIEN &
Grundbesitzverwaltung

Details

Objektart	Reihenmittelhaus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen / Vermieten / Arbeiten
Räume	8 Räume
Stellplätze	1
Vollgeschosse	2
Zustand	gepflegt, charmant
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

Lage	Düren Innenstadt
Kaufpreis	498.000,00 €
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Gastherme Heizung
Energieträger	Gas
Grundstück	292 m ²
Wohnfläche	206 m ²
Baujahr	ca. 1960
Modernisierung	fortlaufend

Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticiimmobilien.de
Web: www.aticiimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024

www.tuv.com
ID 0000062838



Beschreibung

Willkommen in diesem einladenden Reihenmittelhaus, welches fortlaufend saniert wurde. Die Bilder sprechen für sich. Acht Zimmer, eine Küche, Diele, 2 Bäder und Gäste-WC warten auf Ihre persönliche Gestaltung. Das familiengerechte Einfamilienhaus liegt ruhig und doch zentral in einer sehr beliebten Gegend in der Dürner Innenstadt in einer kleinen Sackgasse mit Wendehammer. Dieses attraktive Haus ist ein echtes Juwel und verfügt über einen pflegeleichten Garten mit zwei großen Terrassen.

Die großzügige Wohnfläche von etwa 206 m² ist äußerst durchdacht aufgeteilt. Weiter gibt es noch eine Ausbaureserve von ca. 35m² im Dachgeschoss.

Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss gelangen Sie in den Flur mit Aufgang ins Obergeschoss. Ein Gäste-WC befindet sich im EG. Rechts befindet sich die großzügige Küche von dort aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten ca. 60m² großen Wohn-Essbereich, ein echtes Highlight. Von beiden Räumen aus gelangt man in den Garten. Die hohen Decken verleihen Großzügigkeit und ein Gefühl von Freiheit im Haus.

Im ersten Obergeschoss befinden sich 4 Zimmer abgehend von der Diele und ein Tageslicht Bad.

Im Dachgeschoss erwarten sie 2 Zimmer, eine Ankleide, ein Tageslichtbad und die Ausbaureserve.

Abgerundet wird dieses tolle Angebot durch die volle Unterkellerung. Einen Wasch-/Trockenraum, zwei Vorratskammer/Abstellräume und den Heizungsraum.

Sie müssen es persönlich ansehen!

Eckdaten

- Reihenmittelhaus mit Räumen
- Küche, Dielen, Bäder und Gäste-WC
- Baujahr ca. 1960
- Fortlaufende Sanierungen: eine Umfangreiche Sanierung hat im Jahr 2009 stattgefunden, bei dieser wurden die Zäblerschränke, die Heizungsanlage, die Böden (Feinsteinzeug und Parkett) und der Ausbau des Dachgeschosses in Angriff genommen. Die Fenster zur Straße wurden im Jahr 2017 erneuert, sowie die elektrischen Rollläden.
- Rollläden, elektrisch im ganzen Haus
- Pflegeleichter Garten mit zwei großen Terrassen aus Bangkirai Holz.
- Außen Wasserstellen im Garten

Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

- Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus
- Wohnfläche von circa 206 m²
- Verputzte Fassade
- Großzügiger Keller mit Ausgang zum Garten
- Die moderne Küche kann nach Absprache übernommen werden
- Der Allgemein Zustand ist als sehr gepflegt zu bezeichnen.

Natürlich fallen Renovierungsarbeiten an, Geschmäcker sind verschieden.

Lage

Das hier angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in der Dürener Innenstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Apotheke, Discounter sind im Umkreis von 1,5 km vorhanden.

In der Innenstadt stehen Ihnen eine gut ausgebaute Infrastruktur mit ärztlicher Versorgung, mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen (Gymnasium, Gesamt-, Real- und Hauptschule) zur Verfügung, so dass Düren für Familien sehr ansprechend ist. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben mit mehreren Sport- und Kulturvereinen tragen zur Attraktivität Dürens bei.

Der Bahnhof Düren bietet eine gute Anbindung nach Aachen, Köln und Düsseldorf sowie die umliegenden Städte.

Als ausgezeichnete „Fahrradfreundliche Stadt“ bietet Düren nicht nur ein gut ausgebautes innerstädtisches Radwegenetz, sondern ist auch an mehrere bekannte überregionale Radwanderrouten angeschlossen. Zahlreiche Angebote für Freizeit und Sport finden sich in den verschiedenen Stadtteilen, so z. B. das neue Schwimmbad, die Arnea Düren sowie der Dürener Badesee etc.

Courtagehinweis:

Der Erwerber zahlt vom beurkundeten Kaufpreis eine Courtage in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.



Ihr Ansprechpartner:

Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Bilder

Hausansicht



Rückansicht



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Garten



Küche



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticiimmobilien.de
Web: www.aticiimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Wohnbereich



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticiimmobilien.de
Web: www.aticiimmobilien.de



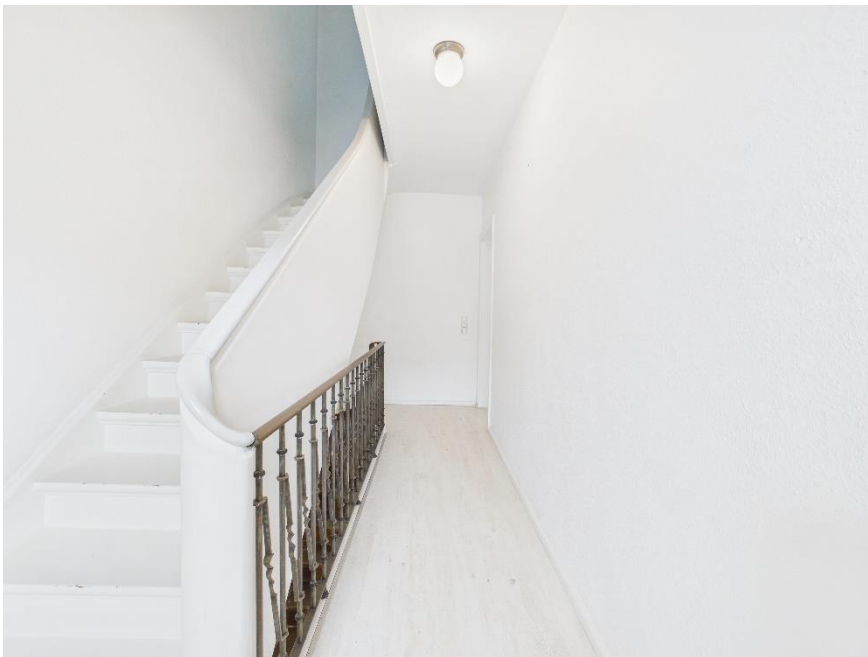
Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838



Treppe in das Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Blick in den Obergeschossbereich



Raum im Obergeschoss



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Bad im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Raum im Dachgeschoß



Ausbaureserve



Ihr Ansprechpartner:
Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de

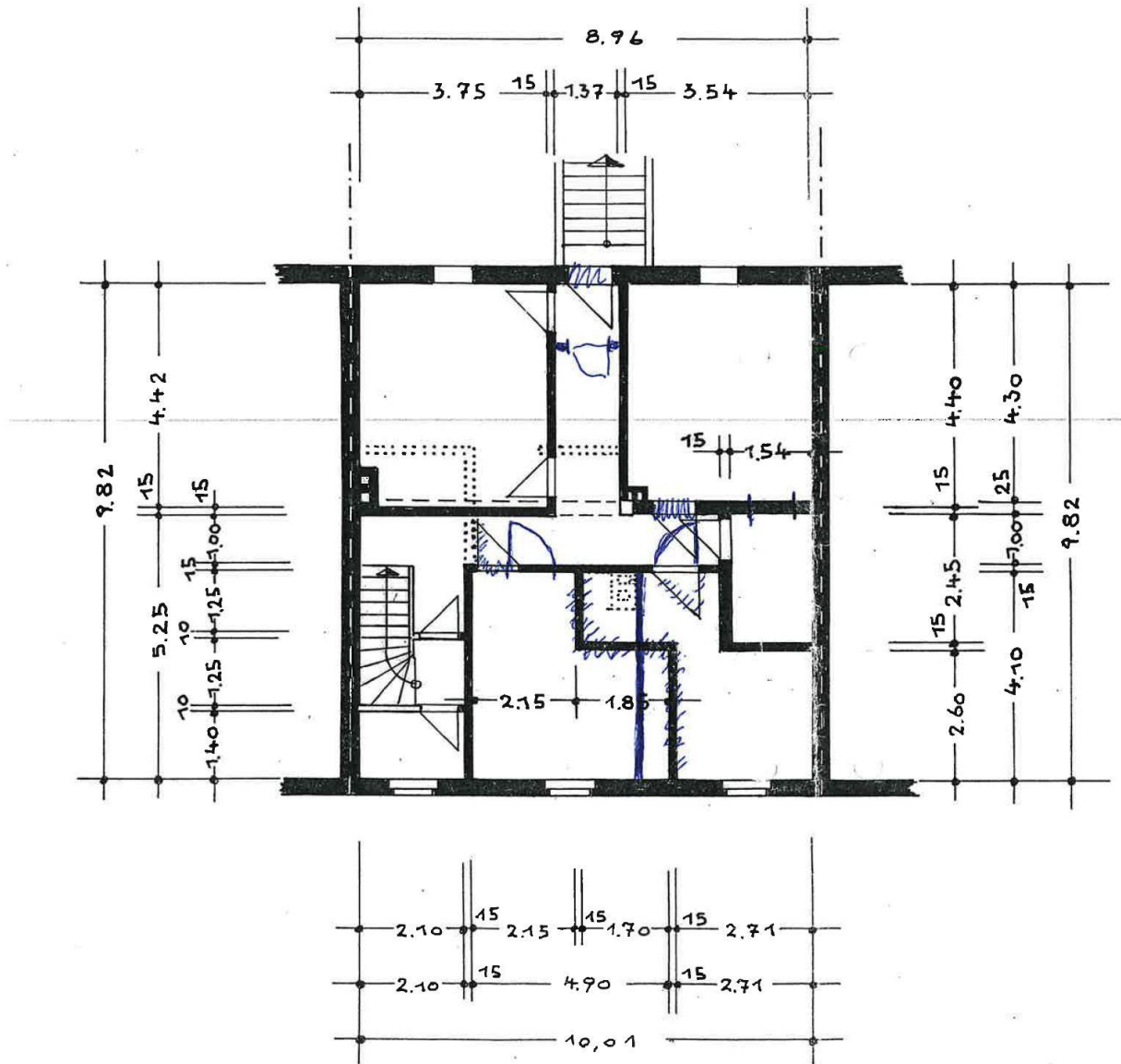


Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Grundriss Kellergeschoss



Ihr Ansprechpartner:

Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticiimmobilien.de
Web: www.aticiimmobilien.de

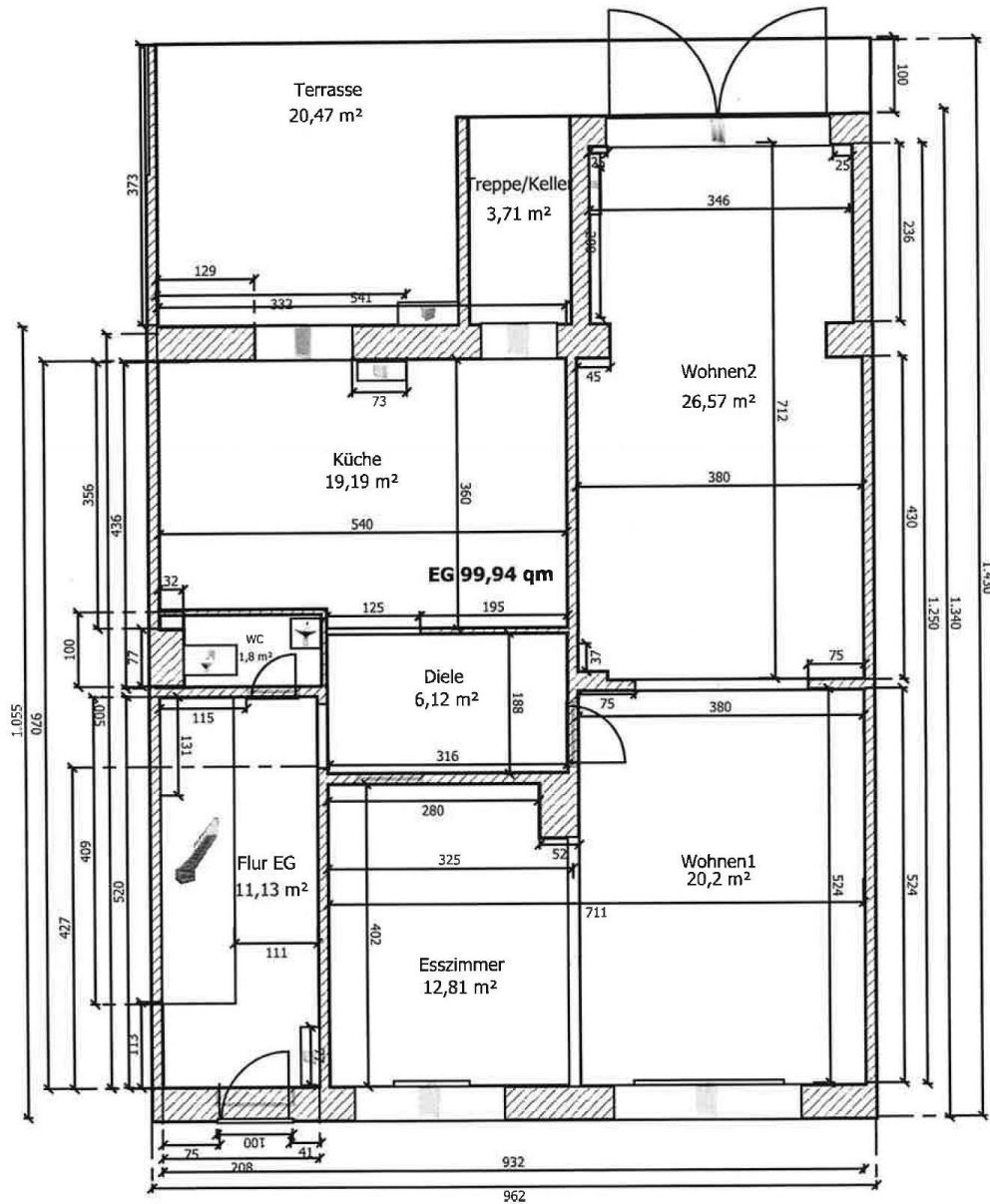


Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024

www.tuv.com
ID 0000062838



Grundriss Erdgeschoss



Ihr Ansprechpartner:

Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de

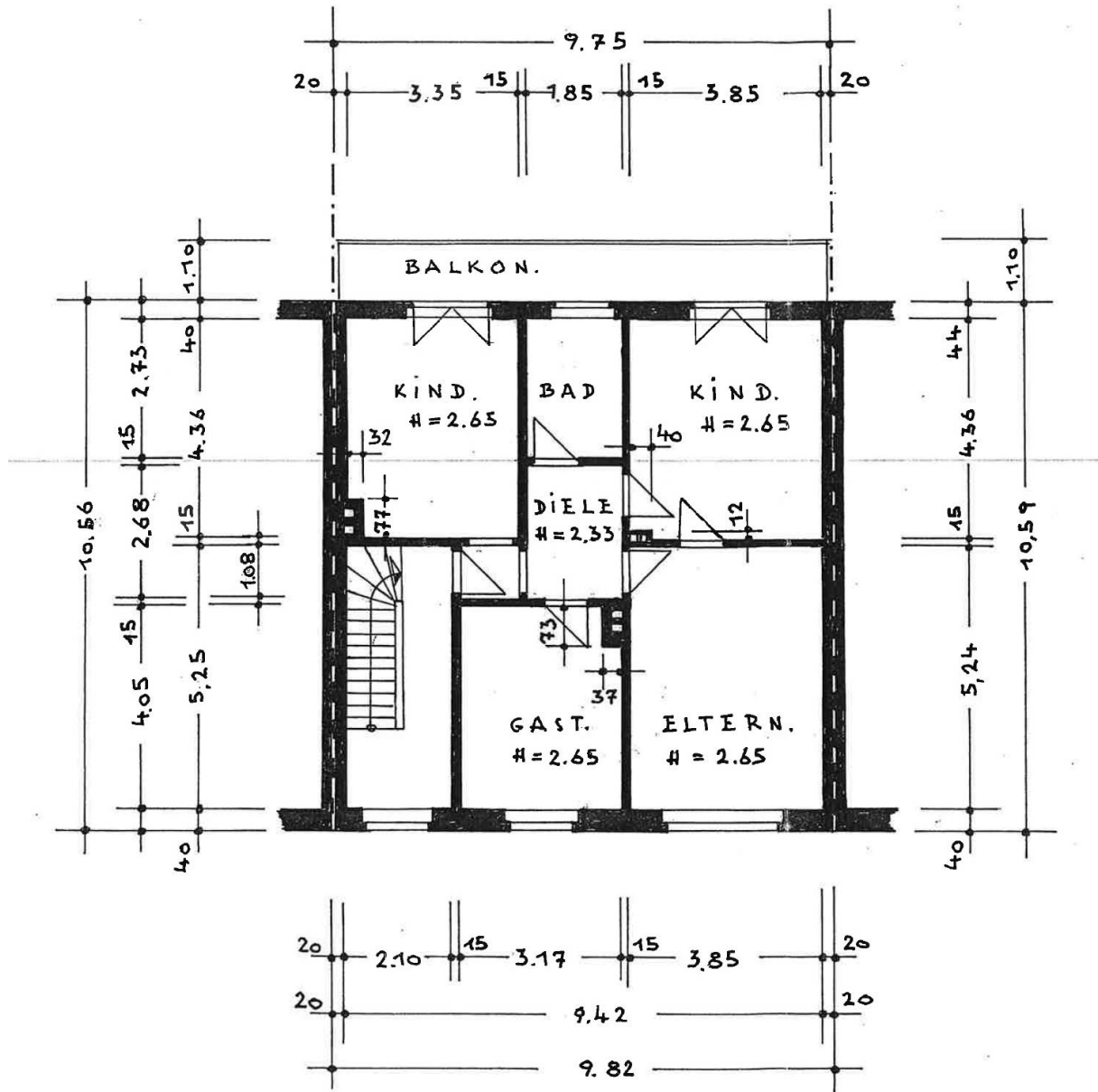


Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Grundriss Obergeschoss



Ihr Ansprechpartner:

Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de

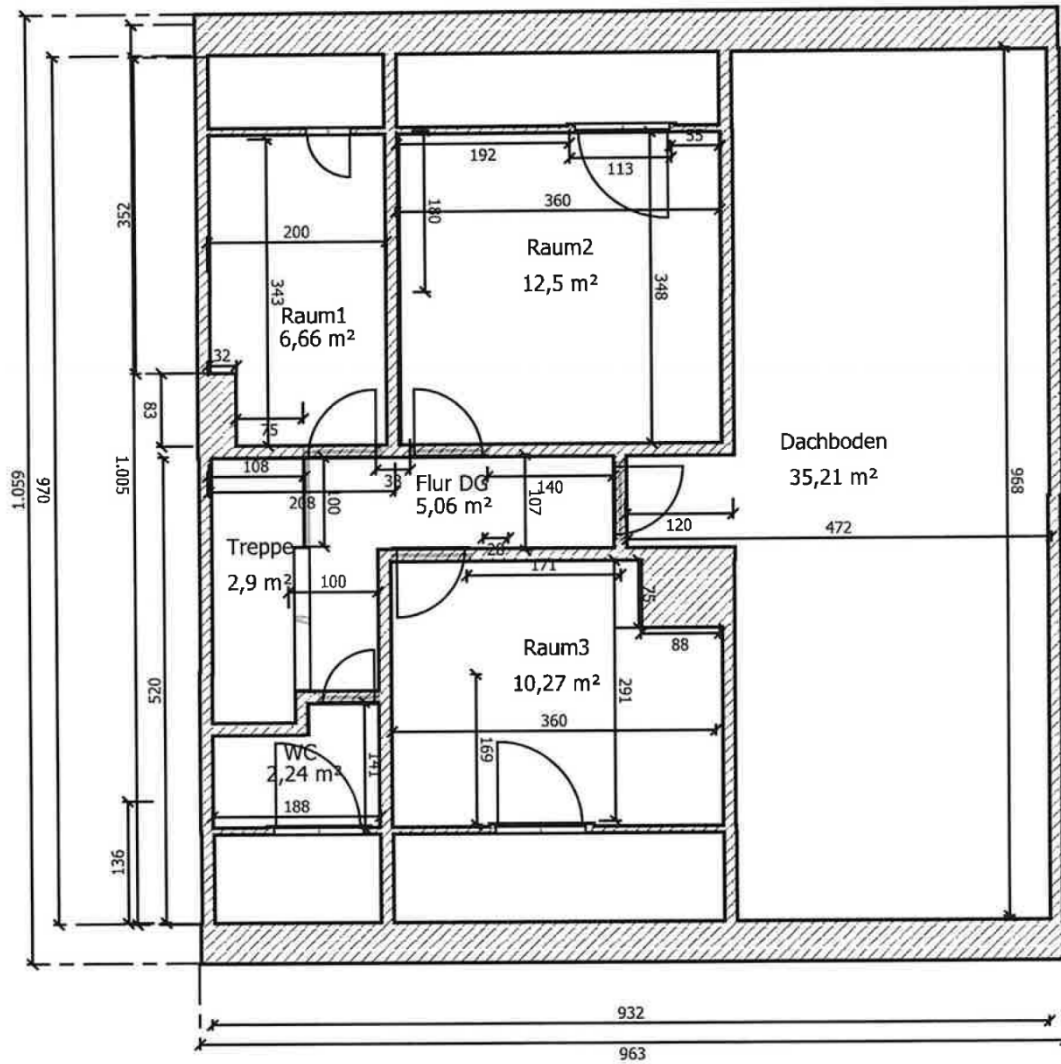


Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838

Grundriss Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner:

Herr Talat Atici
Atici Immobilien & Grundbesitzverwaltung
Andreasstr. 30
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 591 1101
Mobil: +49 (0) 151 25 38 25 75
E-Mail: info@aticimmobilien.de
Web: www.aticimmobilien.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
24.08.2024



www.tuv.com
ID 0000062838