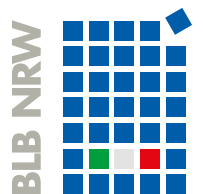


Exposé



Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Düren

WE 1705 | Lessingstr. 1 | 52349 Düren



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Standort / Lage

Das Einfamilienhaus (DHH) mit Garage befindet sich im Stadtteil „Altes Stadtgebiet“ rd. 500 m westlich des (heutigen) Stadtzentrums von Düren in guter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie das Amtsgericht Düren und weitere öffentliche Einrichtungen. Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtzentrum fußläufig (ca. 500 m) erreichbar, die Bushaltestelle Tivolistraße ist ca. 150 m entfernt.

Entfernungen

Zentrum	ca. 0,5 km
Bahnhof	ca. 1,2 km
Anbindung A4	ca. 5,3 km
Flughafen Köln/Bonn	ca. 60 km

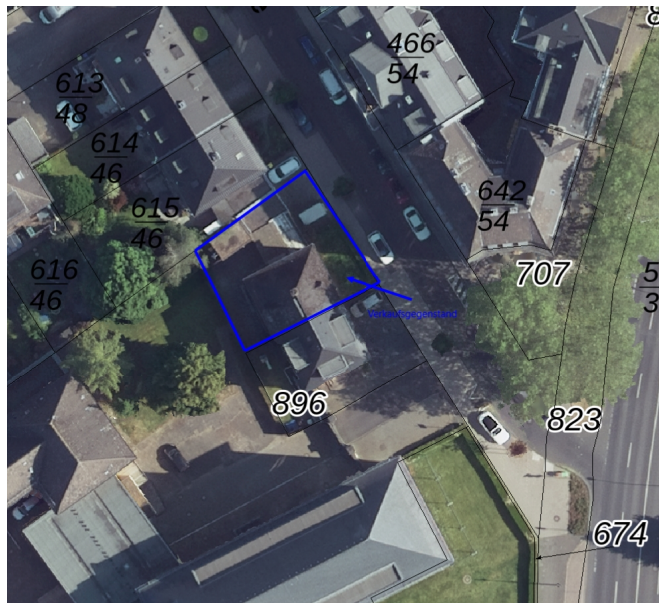
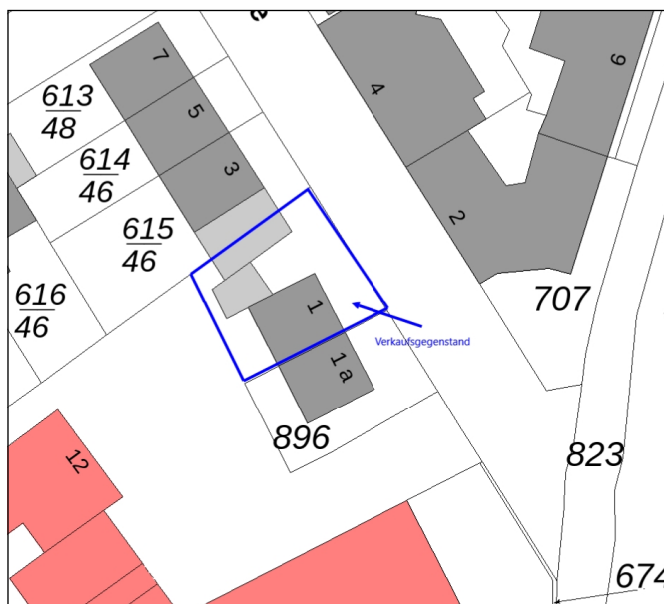


Liegenschaftsbeschreibung

Das ca. 290 m² große, noch zu vermessende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte, einer PKW-Einzelgarage sowie einem ehemaligen Trafohaus (rückwärtiger Bereich) bebaut. Vor dem Gebäude befindet sich eine neue Trafostation. Das im Jahr 1942 errichtete Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie über ein Dachgeschoss mit zwei möglichen Ebenen und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m² (ohne Terrasse), der Keller bietet eine Nutzfläche von ca. 50 m² und ist auch von außen über eine Treppe zugänglich. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das

Esszimmer und ein Wohnzimmer sowie ein WC. Drei Schlafzimmer und ein Bad sind im Obergeschoss vorhanden.

Das Gebäude wurde als Dienstwohnung genutzt und steht seit Juli 2022 leer. Es wurde punktuell modernisiert (u.a. 2016 neue Gastherme, Anstrich Fassade) und instandgesetzt (u.a. teilweise Keller) befindet sich aber insgesamt in mäßigem Bauzustand und hat einen einfachen Ausstattungsstandard, teilweise (z.B. Bäder) noch aus den 1960er Jahren.



Eckdaten

Gebäude (Bestand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)▪ 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss, Keller▪ 1 Garage, ehem. Trafohaus▪ Baujahr 1942
Flächen (BGF)	<ul style="list-style-type: none">▪ Nutzfläche EG/OG/DG: ca. 150 m²▪ Nutzfläche Keller: ca. 50 m²
Grundstück	ca. 290 m ² (Käufer beauftragt die Vermessung und trägt die Kosten)
Erschließungs- zustand	<ul style="list-style-type: none">▪ Grundstück voll erschlossen▪ Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon
Energieausweis	<ul style="list-style-type: none">▪ Datum: 16.10.2023, gültig bis 19.9.2034▪ Endenergiebedarf: 309 kWh/(m²*a)▪ Primärenergiebedarf: 343 kWh/(m²*a)▪ Wesentlicher Energieträger: Gas, Strom (Heizung, Warmwasser)
Kaufpreis- vorstellung	260.000 €

Rechte und Belastungen

Grundbuch	Amtsgericht Düren, Gemarkung Düren, Flur 29, Flurstück 897 (davon Teilfläche ist Kaufgegenstand)
Abteilung II und III (aktuell)	Grundbuch Abt. II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung Trafostation) für die Stadt Düren (Stadtwerke). Die dingliche Sicherung ist für die neue, vor dem Haus befindliche Trafostation noch zu ändern. Grundbuch Abt. III: keine Eintragungen
Abteilung II (künftig)	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte Abwasser- und Regenwasserleitung) für Land NRW inkl. Beteiligung des Käufers an Instandhaltungskosten der Leitungen (zu 2% für Leitungsteile, die nicht auf der verkauften Teilfläche liegen, alleinige Kostenübernahme des Käufers für Leitungsteile, die auf dem Verkaufsgegenstand liegen, dafür unentgeltliche Einleitung von Schmutz- und Regenwasser).

Rechte und Belastungen

Baulasten	<p>Vereinigungsbaulast Flurstücke 896 und 897</p> <p>Baulast zur Sicherung der gemeinsamen Gebäudeabschlusswand als gemeinsames Bauteil (bei Abbruch eines der Gebäude ist das gemeinsame Bauteil stehen zu lassen).</p> <p>Pflicht des Käufers, die für Teilung des Grundstücks im Baulastenverzeichnis einzutragenden Baulasten zügig einzuräumen bzw. daran mitzuwirken. Sämtliche damit zusammenhängenden Kosten trägt der Käufer.</p>
Altlasten (Boden)	<p>kein Altlastenverdacht (jedoch generell in Düren Innenstadt Belastung mit Trümmerschutt und problematischen Materialien möglich)</p>
Gebäudeschadstoffe	<p>eventuell vorhanden (ggf. baujahrestypische Schadstoffe aus späteren Einbauten/Modernisierungen)</p>
Kampfmittel	<p>kein konkreter Verdacht, jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln</p>
Denkmalschutz	<p>nein</p>
Sonstiges	<p>Verpflichtung des Käufers, als Abgrenzung zum Amtsgericht einen Doppelstahlmattenzaun mit einbetonierten Pfählen und Sichtschutz auf eigene Kosten dauerhaft vorzuhalten, zu unterhalten, ggf. auszubessern und ggf. zu erneuern.</p> <p>Verpflichtung des Käufers innerhalb von 6 Monaten den Kaufgegenstand an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz anzuschließen und an der Löschung etwaiger Baulasten bzw. Dienstbarkeiten mitzuwirken, für den Fall, dass der Verkäufer die bestehenden Abwasser- und Regenwasserleitungen stillzulegen beabsichtigt.</p>

Baurecht / Nutzungsperspektiven

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, Bauvorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist primär von einer künftigen wohnwirtschaftliche Nachnutzung auszugehen. Dabei

ist ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses überlegenswert.

Künftige Nutzungen / Baumaßnahmen sind in jedem Fall vom Käufer auf eigene Kosten mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Verfahrenshinweise

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie sie steht und liegt“. Die Gebotsabgabe erfolgt ausschließlich im Wege eines elektronischen Bieterverfahrens nach vorheriger Registrierung über die Bieterplattform des BLB NRW. Grundlage des Verfahrens sind die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (insbes. §§ 63, 64 LHO).

Der BLB NRW führt zur Veräußerung der Liegenschaft ein zweistufiges Bieterverfahren zum Höchstgebot durch, d.h. es finden zwei Bieterunden statt. Mit dem/der Höchstbietenden der zweiten Bieterunde (Last and Final) werden die Vertrags- bzw. Verkaufsgespräche mit dem Ziel des Verkaufs geführt.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW zu senden. Sollte uns diese nicht vorliegen, sind eine Objektbesichtigung sowie die Bereitstellung weitergehender Informationen nicht möglich. Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zum Kaufvertrag und zur elektronischen Gebotsabgabe finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden.

Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) oder auf der Website des BLB NRW (www.blb.nrw.de/service/service/service-fuer-immobilieninteressierten) bei der jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Informationen zu Beginn und Ende der Bieterunden sowie den Link zu Bieterplattform, auf der Sie Ihr Gebot abgeben können.

Nicht rechtzeitig oder über andere Wege (z.B. Fax, Email, Brief, Telefon) abgegebene Gebote sind nicht zugelassen und werden nicht berücksichtigt.

Die Höhe des Höchstgebotes unterliegt der Vertraulichkeit und wird den Teilnehmern nicht mitgeteilt. Ebenso macht der BLB NRW keine Angaben zur Anzahl und Rangfolge der abgegebenen Gebote.

Bild 1: Frontansicht **Bild 2:** Eingangsbereich **Bild 3:** Wohn- Esszimmer



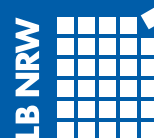
Bild 1: Bad OG **Bild 2:** Rückseite Terrasse **Bild 3:** Umgebung Lessingstraße



Kontakt:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Fachbereich An- und Verkauf
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: Herr Lentz
Tel.: 0211 61700-843
E-Mail: johannes.lentz@blb.nrw.de



Disclaimer: Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.