

Großgart Immobilien e.K.
Dietmar Bonn
Kaiserplatz 31
52349 Düren

Telefon 02421 - 150 88
Telefax 02421 - 150 87
info@grossgart-immobilien.de
www.grossgart-immobilien.de

1 / 4

Haus in Düren-Rölsdorf Ref : 5878



**Für dieses Objekt steht eine 3D-Besichtigung zur Verfügung.
Zum Start der Tour klicken Sie [HIER](#)**

Art:

Großzügiges, neuwertiges Zweifamilienhaus mit guter Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Wohnfläche: 210 m² insgesamt

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich allgemeines Treppenhaus und Zugang zur Erdgeschosswohnung

Wohnung Erdgeschoß:

Geräumiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Ausgang zur überdachten Terrasse, Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Erlebnisdusche, WC und Waschtisch

Wohnfläche rd. 74 m²

Obergeschoß:

Geräumiger Wohn-/Essbereich mit Balkon, Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch

Wohnfläche rd. 74 m²

Dachgeschoß:

Zwei geräumige Zimmer mit Balkon, Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch, Anschlüsse für eine Küche vorhanden,

Großgart Immobilien e.K.
Dietmar Bonn
Kaiserplatz 31
52349 Düren

Telefon 02421 - 150 88
Telefax 02421 - 150 87
info@grossgart-immobilien.de
www.grossgart-immobilien.de

2 / 4

Zugang zum Speicher
Wohnfläche rd. 62 m²

Lage:

Düren, Ortsteil Rölsdorf

Zentrale Wohnlage in einem angenehmen Wohnumfeld, die Rad- und Wanderwege entlang der Rur sind fußläufig schnell erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten in Discountern und Supermärkten, Bäcker, Metzger usw. sowie Dienstleister – von der Apotheke bis zum Zahnarzt -, Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen und die Infrastruktur einer modernen Mittelstadt in Düren, rd. 2 km entfernt, gut an den ÖPNV angebunden, die Auffahrt zur BAB 4 Aachen-Köln ist mit dem PKW in ca. 15 Minuten erreicht.

Ausstattung:

Garage mit elektrischen Sektionaltor und Hauswirtschaftsraum

- 210 m² Wohnfläche
- 861 m³ umbauter Raum
- Massive Bauweise mi 6 cm Isolierung aus Mineralwolle, zusätzlich 3 cm Polystyrolschaum und Vollklinker
- Dachgeschoss in den Sparren und der Zwischendecke gedämmt
- Eindeckung mit Tondachpfannen
- Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Verbrauch an Gas / Wasser und Strom kann für alle 3 Etagen separat erfasst werden
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Weiße Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelungen und Zweifachverglasung
- Alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- Moderne, helle Tageslichtbäder
- Treppenhaus mit Granitbelag, Edelstahlgeländer und eingebauten Wandspots
- Oberböden aus Laminat, Bäder- und Küchen gefliest
- Geflieste PKW-Garage mit elektrischem Sektionaltor, Waschbecken und anschließendem Hauswirtschafts/Heizungsraum
- Plattierte Terrasse mit hochwertiger Überdachung, Balkone im Ober- und Dachgeschoß mit Edelstahl-geländer
- Kaminofen in der Erdgeschoßwohnung
- Überdurchschnittlich gute Elektroausstattung
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Praktische Einbauschränke in den Dielen auf allen Etagen
- gepflasterte Zugangs- und Einfahrtsbereiche

Kaufpreis: 359.000,-- €

Großgart Immobilien e.K.
Dietmar Bonn
Kaiserplatz 31
52349 Düren

Telefon 02421 - 150 88
Telefax 02421 - 150 87
info@grossgart-immobilien.de
www.grossgart-immobilien.de

3 / 4

Käuferprovision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. ges. Ust.

Sonstiges:

Grundsteuer: 975,32 € p.a.

Das Haus wird nach Absprache bezugsfrei, frühestens jedoch in 8 Monaten nach Kaufvertragsunterzeichnung

Die Liegenschaft wurde als Zweifamilienhaus konzipiert, im Dachgeschoss befinden sich Anschlüsse für eine weitere Küche.

ENERGIEAUSWEIS:

Bedarfsausweis

Energieverbrauchskennwert: 79,5 kwh/(m²a)

wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr: 2008

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Veräußerers und sind von uns nicht überprüft worden. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung. Auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung wird verwiesen.

Verkaufspreis : € 359.000

Nebenkosten : Bitte anfragen

Gebühren : Bitte anfragen

Wohnraum : 210 m²

Grundstückgröße : 280 m²

Anzahl Zimmer : 6

Anzahl Stockwerke : 2

Anzahl Bäder : 3

Anzahl Toiletten : 3

Heisswasserzubereitung : Gaszentralheizung

Heizungsart : Gaszentralheizung

Ausstattung :

- Balkon
- Terrasse
- Garage

Großgart Immobilien e.K.
Dietmar Bonn
Kaiserplatz 31
52349 Düren

Telefon 02421 - 150 88
Telefax 02421 - 150 87
info@grossgart-immobilien.de
www.grossgart-immobilien.de

4 / 4

- Tageslichtbad
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Für Kapitalanleger
- offener Kamin
- Altengerecht

Adresse :

52355 DÜREN-RÖLSDORF

http://immobilienmakler-dueren.de/web/index.php?option=com_jea&view=properties&id=311