



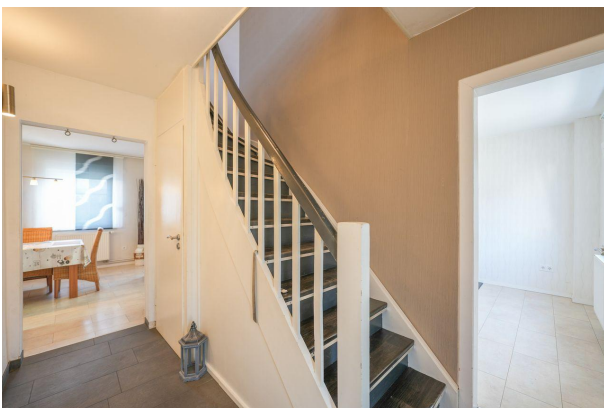
Immobilien-Exposé

Ihr Zuhause in ruhiger Feldrandlage – Doppelhaushälfte mit Potential zur persönlichen Gestaltung.

Objekt-Nr.:
20049-3591

Haus zum Kauf

in 52355 Düren / Gürzenich



Details

Kamin

Kaufpreis

159.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

102 m²

Zimmer

5

Grundstück (ca.)

199 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

1960

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Sie suchen eine Immobilie mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten? Dann präsentieren wir Ihnen diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960, die auf einem 199 m² großen Grundstück gelegen ist. Mit einer Wohnfläche von 102 m² bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen stilvollen Kamin aus dem Jahr 2015 eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein Gäste-Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Zudem bietet ein vielseitig nutzbares Zimmer die Möglichkeit, ein Homeoffice oder ein Gästezimmer zu integrieren. Der direkte Zugang zum Garten erweitert den Wohnraum und schafft eine idyllische Rückzugsmöglichkeit im Freien.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein gut geschnittenes Kinderzimmer sowie ein großzügiges Hauptschlafzimmer, das durch ein en Suite-Badezimmer ergänzt wird, welches noch finalisiert werden muss. Ein Durchgangszimmer eignet sich ideal als Ankleide oder praktischer Stauraum.

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und bietet Ihnen die Gelegenheit, mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen ein individuelles Wohnparadies zu erschaffen. Insbesondere das Gästebad im Erdgeschoss sowie das unfertige Badezimmer im Obergeschoss bieten Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um sich ein Eigenheim mit Potenzial in bester Lage von Düren / Gürzenich zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir beraten Sie gerne zu den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet!

Ausstattung

Entdecken Sie diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 mit einer Gesamtwohnfläche von 102 m² auf einem Grundstück von 199 m². Diese Immobilie bietet Ihnen ein ideales Zuhause mit Potenzial für individuelle Gestaltung.

Erdgeschoss:

- Offener und lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, ideal für gesellige Stunden, ausgestattet mit einem gemütlichen Kamin (2015 eingebaut), der eine angenehme Atmosphäre schafft
- Gäste-Badezimmer für zusätzlichen Komfort
- Flexibles Büro, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann – eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit
- Direkter Zugang zum Garten, der den Wohnraum optimal erweitert und Raum für Erholung im Freien bietet

Obergeschoss:

- Kinderzimmer, das sich hervorragend für Ihre Kleinen eignet
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit Anschluss an ein unfertiges Bad en Suite, das nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann
- Praktisches Durchgangszimmer, perfekt als Ankleidezimmer oder für zusätzlichen Stauraum

Kellergeschoss:

- Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder Ihre persönlichen Projekte

Sonstige Ausstattung:

- Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert
- Kunststofffenster mit Gurtaufzug

Garten:

- Der Garten bietet eine angenehme Erweiterung des Wohnraums nach draußen
- Praktisches Rollltor ermöglicht eine komfortable Fahrzeugzufahrt zum Grundstück

Hinweis:

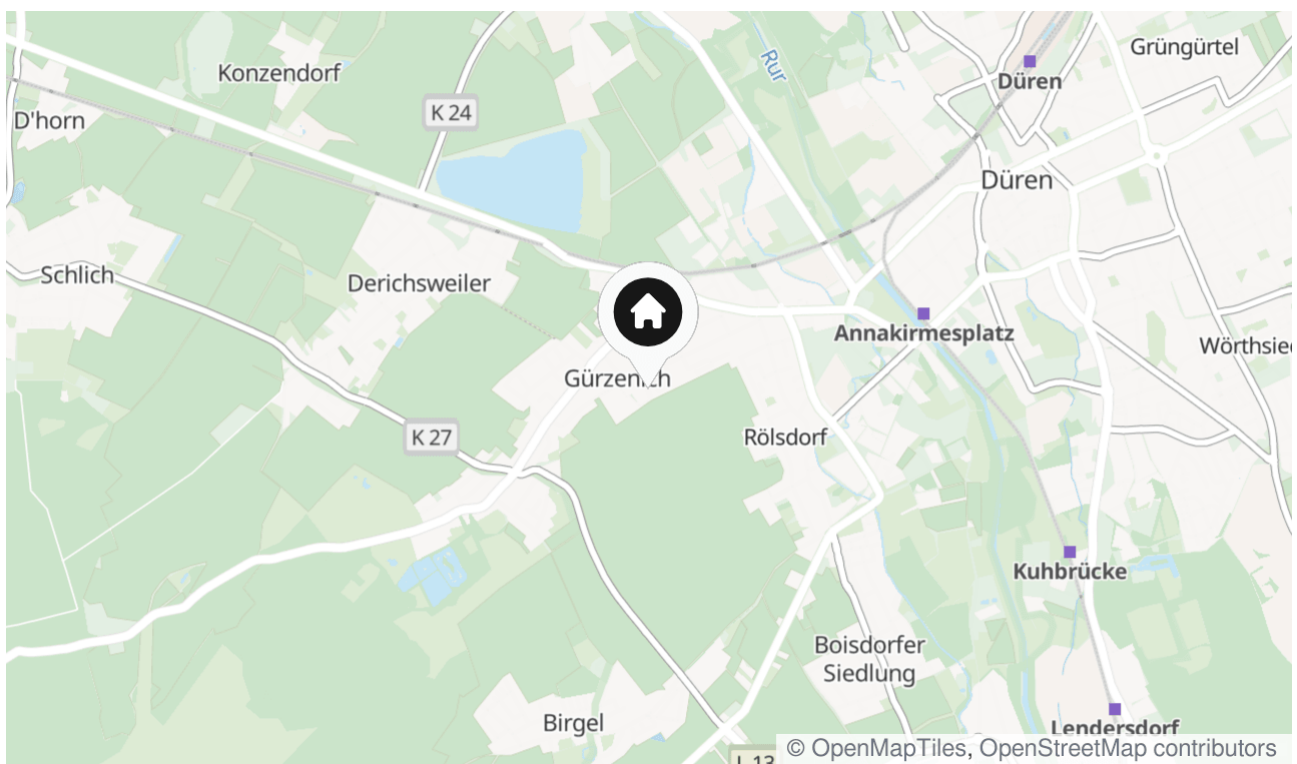
Die Immobilie bietet viel Potenzial, erfordert jedoch an einigen Stellen noch Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere das Gästebad im Erdgeschoss und das unfertige Badezimmer im Obergeschoss sowie kleinere Anpassungen im Innenbereich bieten Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Lage & Umgebung

52355 Düren / Gürzenich

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im Stadtteil Gürzenich. Die Umgebung zeichnet sich durch eine idyllische Feldrandlage aus, die frische Luft und erholsame Spaziergänge direkt vor der Haustür bietet. Nur wenige Minuten entfernt lädt der malerische Badensee Düren-Gürzenich zu Freizeitaktivitäten und entspannenden Stunden am Wasser ein.

Das Stadtzentrum von Düren ist lediglich 3 Kilometer entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahn ideal, da diese in nur 8 Kilometern Entfernung leicht zu erreichen ist, und somit auch die umliegenden Städte in der Region bequem erreichbar sind. Die Lage kombiniert so auf perfekte Weise städtische Annehmlichkeiten mit einem Rückzugsort inmitten der Natur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

277,52 kWh/(m²*a)

Heizungsart

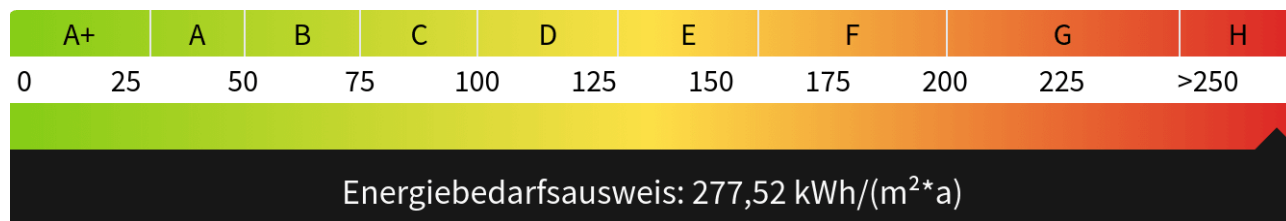
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

24.03.2035





Hausansicht



Eingangsbereich



Büro_Gästezimmer



Gäste Bad



Offener Wohn Ess Kochbereich 1



Detail



Offener Wohn Ess Kochbereich 2



Rückansicht



Flur OG



Elternschlafzimmer mit Blick in Bad en Suite



Badezimmer



Angrenzendes Ankleidezimmer



Kinderzimmer



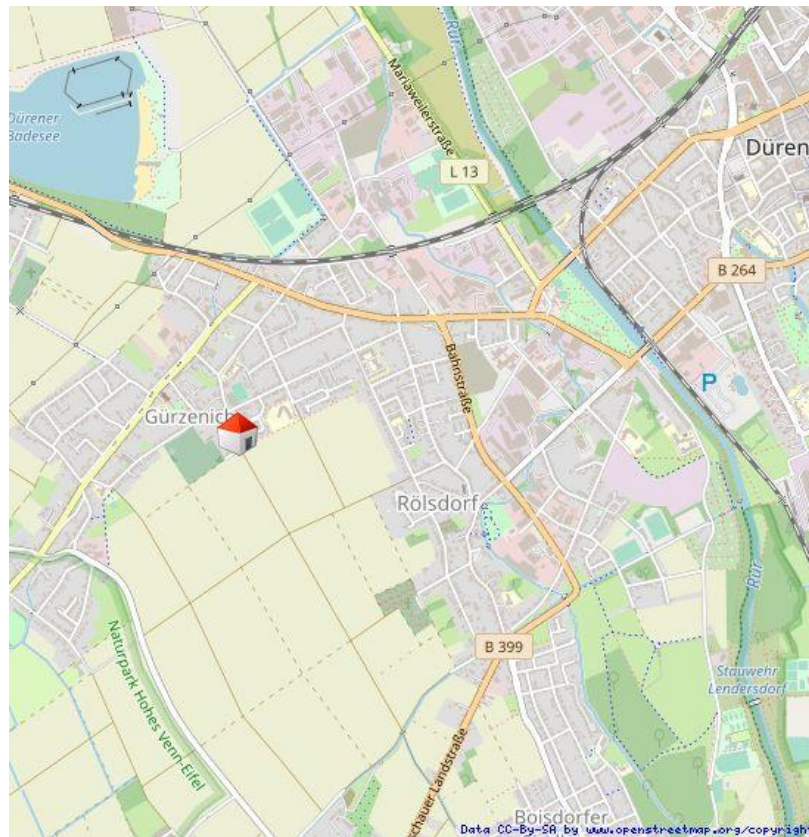
Feldrandlage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 017661243145
E-Mail: d.silver@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

