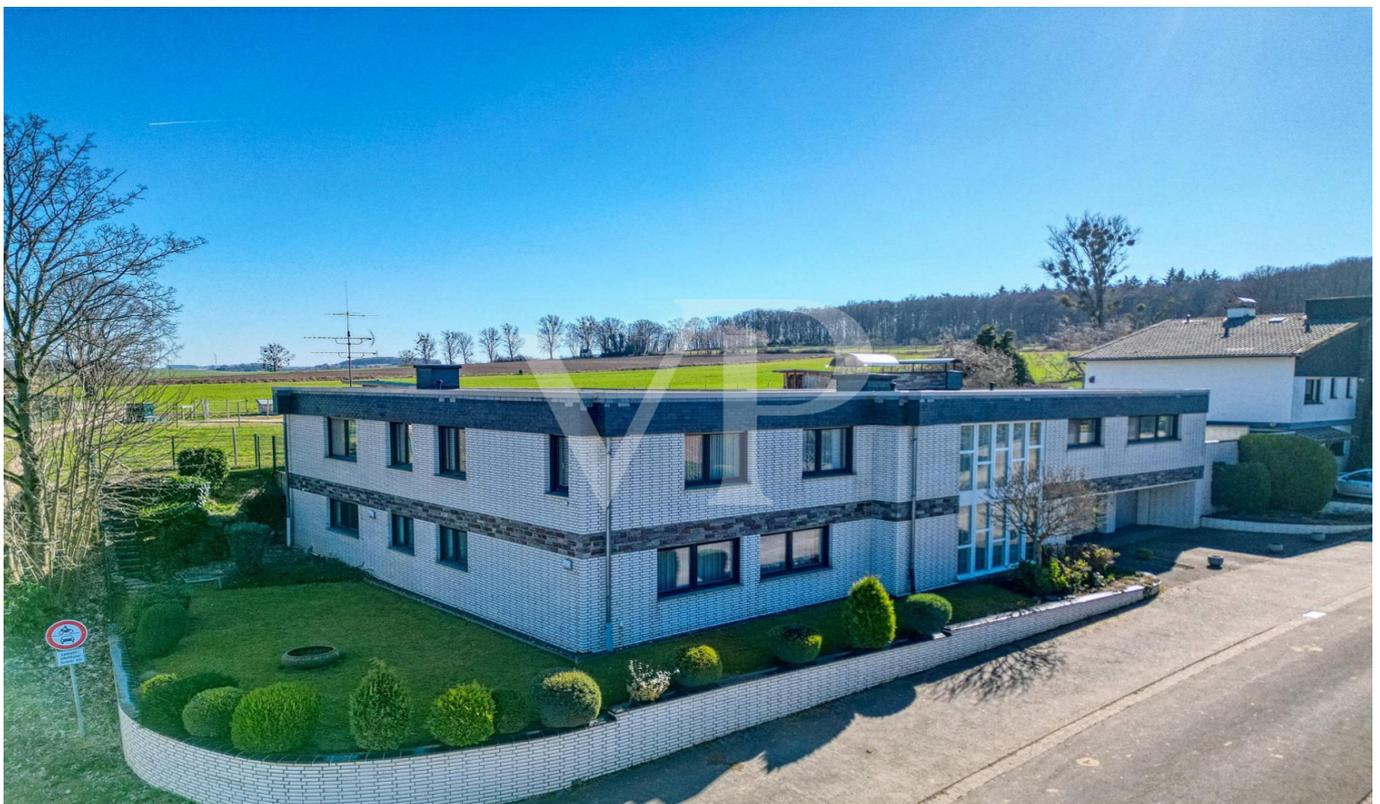


Düren / Berzbuir – Düren

Großzügiges Einfamilienhaus mit Sonnengarten

Objektnummer: 25460010P



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 890 m²

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Auf einen Blick

Objektnummer	25460010P
Wohnfläche	ca. 300 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	245.68 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	31.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Die Immobilie



Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Die Immobilie



Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Die Immobilie



Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Die Immobilie



Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Die Immobilie



Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Ein erster Eindruck

Dieses charmante und lichtdurchflutete Haus in dem Ortsteil Berzbuir von Düren erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 300 qm. Bodenständig, urban und trotzdem mitten im Leben. Südwestlich von Düren und inmitten von Feldern und Waldgebieten gelegen, ist Berzbuir heute eins der bevorzugten Wohngebiete im Einzugsbereich der Stadt. Die 1972 erbaute Immobilie bietet ausreichend Platz für eine Familie; auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ist hier sehr gut möglich. Von dem großzügigen Entrée führt eine hochwertige Steintreppe in die Wohnetage und bildet den Mittelpunkt dieses schönen Familiendomizils. Von hier hat man direkten Zugang in den Außenbereich. Der lichtdurchflutete, große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Kaminecke lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die praktische Arbeitsküche ist von der Diele zu erreichen und führt direkt in den offenen Wohn-/ Essbereich. Aufgrund der großen, bodentiefen Fenster im Wohnbereich hat man einen wunderschönen Blick ins Grüne und direkten Zugang zur angrenzenden Sonnenterrasse. Eine Schiebetür im Schwimmbad ermöglicht ebenfalls den Zutritt auf die großzügige Terrasse mit eindrucksvollem Weitblick über die Weiden von Berzbuir. Das Elternschlafzimmer mit Ankleide und zwei Kinderzimmer sowie das Familienbad liegen angrenzend an der Schwimmhalle. Der herrliche Eingangsbereich im Erdgeschoss gibt die Möglichkeit, eine kleine Einliegerwohnung oder zwei Büros einzurichten. Hier befinden sich auch der Waschraum mit zusätzlichen Hobbyraum sowie Heizungskeller und Vorratsraum. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage. Schauen Sie sich diesen perfekten Rückzugsort für die Familie an und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Kontaktadresse: 0171/6290084.

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Ausstattung und Details

- Große Fensterflächen
- Offener Wohnbereich
- Kamin
- Schwimmbad ca. 60 qm
- Doppelgarage

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Berzbuir, einem Ortsteil von Düren, in einer sehr ruhigen Straße. Berzbuir wurde beim Kreiswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ mehrfach mit Gold und Silber prämiert und vertrat den Kreis Düren im Jahr 2014 schon beim Landeswettbewerb. Auch hier belegte unser kleiner Ort einen Silberplatz mit Zusatzpreis. Zuletzt gab es auch 2024 wieder einen „Silber“ Platzierung. Düren ist eine mittelgroße Stadt. Die Rur durchflossene Stadt nennt sich das Tor zur Nord-Eifel, zwischen Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A44, Ausfahrt Jülich und die A4, Ausfahrt Düren, innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.68 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com