Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotential!



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzt. MwSt.
Courtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	215.000 €
Garagen	4

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145,79 m²
Grundstücksfläche	664 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	4
Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig

Verkaufsstatus	verkauft

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.07.2036
Endenergiebedarf	427.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.07.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Diese geräumige Doppelhaushälfte in Düren bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von rund 150 m² viel Platz für die ganze Familie und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Küchen, sowie einem separaten Gäste-WC, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit großem Gestaltungspotenzial. Derzeit ist die Immobilie in 2 separate Wohnungen aufgeteilt zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und Keller.

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich an Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen entwickeln und aufwerten möchten.

Zwei Einbauküchen sind bereits vorhanden und und müssen mit den erneuerten Wasserleitungen nicht modernisiert werden. Das Dachgeschoss ist über eine richtige Treppe zugänglich und bietet eine großzügige Ausbaureserve. Der Keller sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten reichlich Stauraum für den alltäglichen Bedarf. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung.

Das großzügige Grundstück von rund 664 m² umfasst einen eigenen Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und individuellen Gartengestaltung bietet. Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktive Chance für Eigennutzer oder Investoren, die auf der Suche nach einem Projekt mit Entwicklungspotenzial in Düren sind.

Lage

Merken ist ein ruhiger und familienfreundlicher Ortsteil von Düren, der das Beste aus zwei Welten vereint: die Idylle des ländlichen Lebens und die Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Ortschaft besticht durch ihre grüne Umgebung und ein angenehmes Wohnklima, das besonders Familien und Naturliebhaber anspricht.
Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend. Über die nahe gelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A4 sind sowohl die Städte Düren als auch Aachen und Köln bequem und schnell erreichbar. Pendler profitieren von kurzen Fahrzeiten in die umliegenden Wirtschaftszentren.
Die Kernstadt Düren mit ihrem umfangreichen Einzelhandelsangebot, Schulen aller Klassenstufen, medizinischen Einrichtungen und kulturellen Highlights ist in wenigen Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen auch im näheren Umfeld entsprechende Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.
Naturfreunde kommen in Merken voll auf ihre Kosten. Die weitläufige Landschaft der Jülicher Börde lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der freien Natur ein. Gleichzeitig sorgt die ruhige Wohnlage für Erholung und Entspannung direkt vor der Haustür.
Merken bietet somit eine ideale Grundlage für ein lebenswertes Zuhause in einer gewachsenen Gemeinschaft mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Ausstattung

Sonstiges











