

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de

mhi real estate
solutions

Wertsteigerungspotenzial im Wohnpark Düren

3 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage



Breslauer Str. 37, 52351 Düren

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
 mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
 Mariaweilerstraße 83a-c/85
 52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	WP5921
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwoh- nung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	1
Wohnfläche	ca. 65,62 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Balkon/Terrasse	ca. 2,50 m ²
Fläche	
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 65,62 m ²
Anzahl	6
Wohneinheiten	
Kaufpreis	112.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Provision	Maklercourta- ge in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	79,80 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2028
Energieeffizienz- klasse	C
Baujahr lt.	1964
Energieausweis wesentlicher	Fernwärme
Energieträger	
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Beschreibung

Das Objekt wurde im Jahr 1963/64, voll unterkellert und in massiver Bauweise errichtet.

Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums (neue Dacheindeckung und Entwässerung, neue Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmeverbundsystems, neuer Treppenhausanstrich uvm.) durchgeführt.

Das ausgewiesene Hausgeld in Höhe von 3.255,48€ p.a. und 271,29 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

nicht umlagefähiges Hausgeld 475,14€ p.a.
 umlagefähiges Hausgeld (inkl. HK) 2.280,15€ p.a.
 Rücklagen 500,19€ p.a.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und bietet somit genügend Spielraum für Modernisierungen und einer flexiblen Neuvermietung.

Bitte beachten Sie, die Garage ist im aufgeführten Kaufpreis nicht enthalten. Der Kaufpreis beträgt 11.000,-€. Die monatliche Miete beträgt 47,00€.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de



Lage

Düren ist mit etwa 93.000 Einwohnern eine große Mittelstadt und liegt zwischen Köln und Aachen.

Die offerierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Osten der Stadt Düren - "Wohnpark Düren" -. Dieser wird geprägt und ist umgeben von großzügigen Grünflächen sowie insgesamt 6 Spielplätzen und einem Bolzplatz für Fußballbegeisterte.

In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie das Zentrum der Dürener Innenstadt und nach ca. 18 Minuten den Hauptbahnhof mit welchem Sie eine direkte Zuganbindung nach Aachen, Köln und Jülich besitzen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschulen uvm. in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahnanbindung A4 Richtung Köln und Aachen ist in 10 Fahrminuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Die Aufteilung der Wohnung:

- // 65,62m² Wohnfläche
- // tageslichthelle Räume
- // Dielenbereich mit einem grauen Laminatboden ausgestattet
- // zwei Schlafzimmer (Laminat und PVC Bodenbelag)
- // Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- // Badezimmer mit Badewanne (renovierungsbedürftig)
- // separater Mieterkeller vorhanden
- // Gemeinschaftskellerraum für Waschmaschine vorhanden
- // Gemeinschaftskellerraum zur Trocknung der Wäsche vorhanden
- // Fahrradkeller vorhanden
- // Garage (Kaufpreis 11.000,-€)

Sonstige Angaben

Die Wohnung sollten Sie sich auf jeden Fall unverbindlich anschauen.

Vereinbaren Sie mit uns gerne einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin...!

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage.

www.mhi-gruppe.de

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



Objekttitel

Wertsteigerungspotenzial im Wohnpark Düren
3 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.