

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de

DIS

3- Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon



mhi GRUPPE

www.MHI-GRUPPE.de

Dresdener Straße 6, 52351 Düren

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de



Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 18-Parteienhauses, das im Jahr 1963/1964 in solider Massivbauweise und voll unterkellert errichtet wurde.

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

Die Wohnung ist aktuell mit einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 390,60€/ 5,53€/m² (dies entspricht einer Jahresnettomiete in Höhe von 4.687,20€) vermietet.

Das ausgewiesene Hausgeld in Höhe von 435,60 € pro Monat (Stand zum 31.12.2023) teilt sich wie folgt auf:

// nicht umlagefähiges Hausgeld 45,10 €
 // umlagefähiges Hausgeld (inkl. HK) 390,53 €
 // monatl. Rücklagen 22,13 €
 // Rücklagen zum 31.12.2023 1.800,00 €

Bitte beachten Sie, dass vor Vereinbarung eines Besichtigungstermines, ein Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich ist. Dieser Nachweis kann eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank oder eine ähnliche Bestätigung der Finanzierbarkeit umfassen.

externe Objnr	DRE_6
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	4
Wohnfläche	ca. 70,63 m ²
Nutzfläche	ca. 70,63 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 70,63 m ²
Anzahl	36
Wohneinheiten	
Kaufpreis	113.000,00 €
(Ist) mtl.	390,60 €
Mieteinnahmen	
Provision	Maklercourtage (Provision) in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Mieteinnahmen pro Monat	390,60 €
Nettorendite	3,67%
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	90,80 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2028
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt.	1964
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	4
Fahrrad	Kein Fahrrad
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und gut angebundenen Lage in Düren, in der Dresdener Straße 6, die sich in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten befindet.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Grünflächen, mehrere Spielplätze und einem platz für Sport- und Fussballbegeisterte.

Die Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an das Dürener Stadtzentrum sowie an umliegende Städte wie Aachen und Köln gewährleistet. Der Hauptbahnhof Düren ist ebenfalls nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen.

Direkt in der Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Discounter, Bäckereien sowie kleine Fachgeschäfte, die für den täglichen Bedarf sorgen.

Mehrere Kindergärten und Schulen (Grundschule, weiterführende Schulen) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die Nähe zur B57 und der A4 (Aachener Autobahn) ist eine exzellente Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet, was die Erreichbarkeit von Aachen, Köln und anderen Städten in der Region erleichtert.

Ausstattung Beschreibung

Die Aufteilung der Wohnung:

- // 70,63m² Wohnfläche
- // tageslichthelle Räume
- // zwei Schlafzimmer
- // Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- // Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- // separater Mieterkeller vorhanden
- // Gemeinschaftskellerraum für Waschmaschine vorhanden
- // Gemeinschaftskellerraum zur Trocknung der Wäsche vorhanden
- // Fahrradkeller vorhanden

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots.
Weitere interessante Angebote finden Sie unter:
www.mhi-gruppe.de

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de



Gut vorbereitet für Ihre Wohnungsbewerbung?

Im Rahmen unseres Neuvermietungsprozesses benötigen wir zur Entscheidungsfindung in der finalen Phase der Mieterauswahl folgende Unterlagen:

/1/ Identitätsnachweis

Gültiger Ausweis

Optional: Kopie des Personalausweises (freiwillig) – Zugangs- & Seriennummer bitte schwärzen

/2/ Einkommensnachweise

Gehaltsnachweise der letzten drei Monate (nicht relevante Daten wie Eintrittsdatum, Steuer-ID, Religion, Steuerklasse bitte schwärzen)

Aktuelle SCHUFA-Auskunft für Mietanträge/Wohnungsunternehmen (max. 3 Monate alt)

/3/ Mieterselbstauskunft

Nicht älter als drei Monate

Verfügbar auf unserer Website: Bewerbungsformular Mietwohnung

Sollte nach Abschluss der Entscheidungsphase kein Mietvertrag zustande kommen, werden die Mietinteressentendaten gemäß Art. 17 Abs. 1 DSGVO („Recht auf Vergessenwerden“) gelöscht.

Fragen zum Datenschutz?

Kontaktieren Sie Ihren Ansprechpartner oder besuchen Sie unsere Datenschutzerklärung. Gerne senden wir Ihnen diese auch in ausgedruckter Form zu.

Objekttitel

3- Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH 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.