

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

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

Mariawilerstraße 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 Wohnung mit Balkon



Dresdener Straße 4, 52351 Düren

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariawilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	DRE_4
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 69,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 69,36 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 2,89 m <sup>2</sup>
Fläche	
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 69,36 m <sup>2</sup>
Anzahl	18
Wohneinheiten	
Kaufpreis	110.000,00 €
(Ist) mtl.	420,00 €
Mieteinnahmen	
Provision	Maklercourta-ge (Provision) in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Mieteinnahmen pro	420,00 €
Monat	
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs-ausweis
Endenergieverbrauch	90,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2028
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt.	1964
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Vorführbar ab (Text)	noch

## Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss 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 Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmeverbundsystems, neuer Treppenhausanstrich uvm.) durchgeführt.

Die Wohnung ist aktuell mit einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 420,00€/6,06€/m<sup>2</sup> (dies entspricht einer Jahresnettomiete in Höhe von 5.040,00€) vermietet.

Das ausgewiesene Hausgeld gem. Wirtschaftsplan für 2024 in Höhe von 363,34 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

// nicht umlagefähiges Hausgeld 44,67 €  
 // umlagefähiges Hausgeld (inkl. HK) 296,93 €  
 // monatl. Rücklagen 21,74 €  
 // Rücklagen zum 31.12.2023 1.736,77 €

Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der derzeitigen Mieter, können wir vorab keine Wohnungsphotos veröffentlichen. Wir bitten um Ihr Verständnis, das der Schutz der Privatsphäre für uns oberste Priorität hat.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen können.

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.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariawilerstraße 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 Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage in Düren, an der Dresdener Straße 4 (52351 Düren). Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gute Mischung aus dynamischer und familienfreundlicher Wohnqualität aus.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken. Das nahegelegene Stadtzentrum von Düren bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Dürener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Zugverbindungen nach Aachen und Köln. Mit dem Auto ist die Autobahn A4 in kurzer Zeit zu erreichen, sodass auch Pendler eine optimale Verkehrsanbindung haben.

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Sportanlagen sowie das Naherholungsgebiet rund um die Rur. Kulturinteressierte profitieren vom vielfältigen Angebot an Museen, Theatern und Veranstaltungen in Düren.

Die Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit einer guten Infrastruktur und schnellen Verbindungen in die umliegenden Regionen – ideal für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger

---

## Ausstattung Beschreibung

Die Aufteilung der Wohnung:

- // 69,00m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - // tageslichthelle Räume
  - // Dielenbereich mit einem hellen Laminatboden ausgestattet
  - // zwei Schlafzimmer (Laminat und PVC Bodenbelag)
  - // Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
  - // 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](http://www.mhi-gruppe.de)

Gut vorbereitet für Ihre Wohnungsbewerbung?

**Ihr Ansprechpartner:**

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

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

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

Web: www.mhi-gruppe.de



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.

---

## Objekttitle

3- Zimmer Wohnung 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, Objektbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.