

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

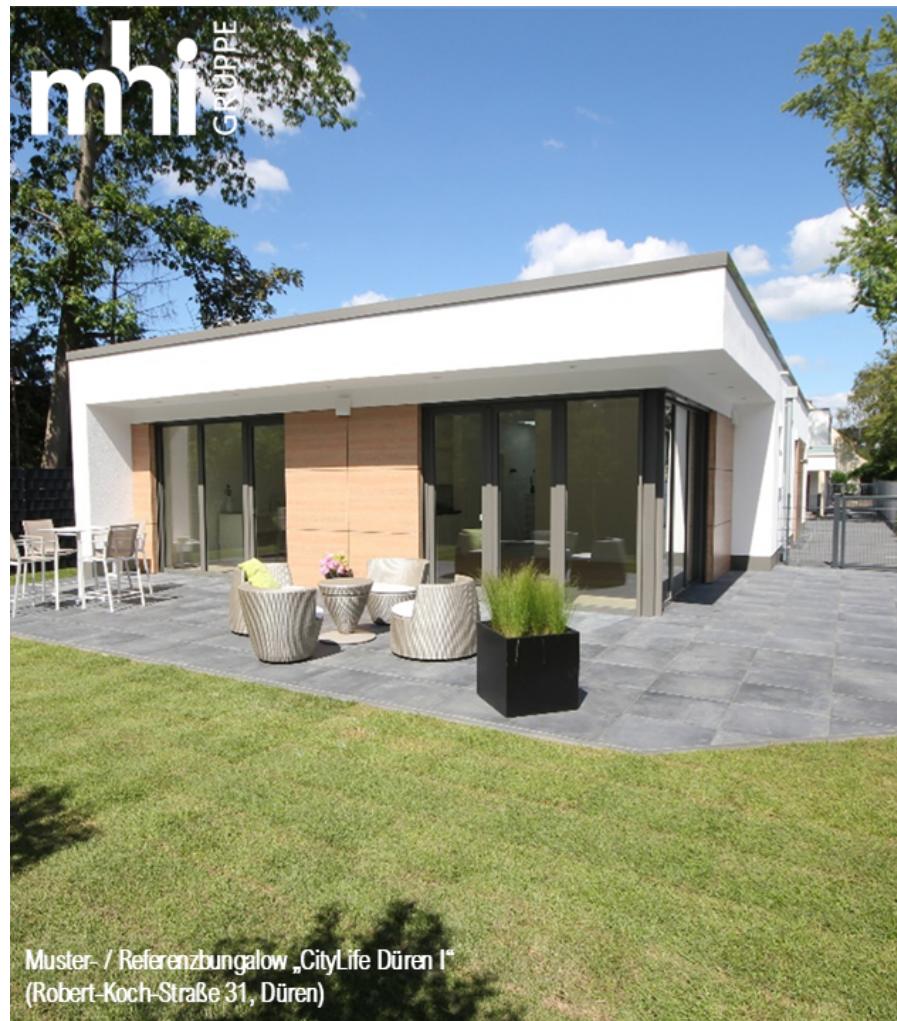
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

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

Web: www.mhi-gruppe.de



NEUBAU-BUNGALOW in top Lage von Düren mit GARTEN & GARAGEN...



Robert-Koch-Straße 31a, 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	6932_01
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 186,77 m ²
Nutzfläche	ca. 186,77 m ²
Balkon/Terrasse	ca. 31,04 m ²
Fläche	
Anzahl Zimmer	4
Anzahl	3
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 850 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 186,77 m ²
Anzahl sep. WC	1
Stellplatzanzahl	2
Provision	provisionsfrei!
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	2.250,00 €
Kaution	5.850,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Stellplatzmiete	90,00 €
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13,55 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2034
Energieeffizienzklasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt.	2025
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplatzart	Garage
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Dist.Kindergarten (km)	0,60 km

Beschreibung

Neubauprojekt „City Life Düren III“ – Bungalow in exklusiver Innenstadtrandlage

In einer der bevorzugten und zugleich äußerst ruhigen Wohnlage der Dürener Innenstadt, unmittelbar angrenzend an das Krankenhaus Düren, entsteht in der Robert-Koch-Straße 31a ein hochwertiger Neubau-Bungalow auf einem ca. 850 m² großen Grundstück. Die Fertigstellung ist spätestens zum 01.08.2026 vorgesehen.

Der ebenerdige Neubau umfasst vier Zimmer – bestehend aus einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 31 m² großen Terrasse, die ebenfalls über die Küche erreichbar ist.

Das Haus liegt eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld und grenzt im rückwärtigen Bereich an eine kaum befahrene Privatstraße, wodurch eine ausgesprochen ruhige und geschützte Wohnsituation gewährleistet wird.

Der Bungalow ist sowohl fußläufig als auch per PKW über die Robert-Koch-Straße erreichbar. Zusätzlich besteht ein exklusiver rückwärtiger Zugang, über den das Krankenhaus Düren sowie die angrenzende Bäckerei auf kurzem Wege erreichbar sind.

Das Gesamtareal des Projekts „City Life Düren III“ umfasst rund 1.965 m² und beinhaltet ferner ein derzeit modernisiertes 4-Familienhaus im vorderen Grundstücksbereich.

Vier neu errichtete Einzelgaragen – jeweils mit vorbereiteten 400-Volt-Anschlüssen für Wallboxen – trennen das Bestandsgebäude baulich vom Bungalow und schaffen so eine klare, hochwertige Strukturierung des Ensembles. Die Lage des Bungalows kann daher zu Recht als erstklassig, ruhig und ausgesprochen exklusiv bezeichnet werden.

Für Ihre Fahrräder steht ein gemeinschaftliches Fahrradhaus zur Verfügung. Zusätzlich erhält der Bungalow einen ca. 7,5 m² großen Einzelkellerraum im Untergeschoss des 4-Familienhauses, der über einen separaten Seiteneingang zugänglich ist.

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

Das Objekt befindet sich in zentraler und sehr nachgefragter Lage in der verkehrsberuhigten Robert-Koch-Straße in direkter Nähe zum Krankenhaus Düren (Städt. Krankenhaus).

Das können Sie erwarten:

- // absolut ruhige Lage in gewachsener und sehr gepflegter Umgebung
- // hervorragende Verkehrsanbindung zur Innenstadt (in rd. 900 Meter fußläufig erreichbar) und dem Bahnhof Düren (rd. 2.000 Meter)
- // alles für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter Umgebung:
 - // Bäcker,
 - // Supermärkte (EDEKA, Lidl, Aldi, Netto),
 - // Bushaltestelle,
 - // Schulen (Grundschulen und diverse weiterführende Schulen),
 - // Sportvereine, usw.

Das Krankenhaus Düren ist nur rd. 400 Meter entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattungs- und Objektmerkmale (Auszug)

- // drei Schlafzimmer
- // Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- // großzügliches Wohn-/Esszimmer mit zwei Terrassenzugängen
- // Terrasse mit ca. 31 m²
- // Abstellraum innerhalb der Wohneinheit sowie
- // weiterer Kellerraum (rd. 7,5 m²) im vorderen Haus
- // allgemeine Fahrradgarage.

Zwei Einzelgaragen mit 400-Volt-Leitung zur Wallbox-Installation (zzgl. 90,00 € pro Monat/Garage) sind ferner Bestandteil dieses Angebots.

All' dies dürfen Sie erwarten:

- // gefragter Wohnraum in einem durchdacht geplanten Haus mit zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnungsrößen
- // modernes Wohnen mit ausreichend Fensterflächen sowie funktional gestalteten und lichtdurchfluteten Wohnräumen
- // großzügige Terrasse mit eigener Gartenanlage
- // sehr hochwertige Innenausstattung (u. a. hochwertige und großformatige Steinzeugfliesen, alle Räume gefliest, hochwertige Sanitärausstattung, Fußbodenheizung)
- // inkl. Bodenbeläge in der gesamten Wohnung,
- // glatte Wände mit Anstrich in weiß
- // hochwertiges Tageslicht-Badezimmer

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



- // hochwertige Kunststofffenster mit Dreh- / Kippbeschlag mit Dreifach-Wärmeverglasung
- // sämtliche Fenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden
- // hochwertige Aluminium-Haustüranlage
- // Video-Gegensprechanlage
- // Alarmanlage.

Bei den Bildern dieses Exposés handelt es sich um Bilder eines anderen, vergleichbaren Neubauprojekts, die Ihnen einen Eindruck der Ausstattungsqualität geben sollen.

Als potentieller Mieter heißen wir Sie zu einem Besichtigungstermin herzlich Willkommen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie mit unseren Vermietungsberatern einen Termin!

Bitte beachten Sie, dass sich die im Exposé ausgewiesene Netto-Miete (Kaltmiete) jährlich um 1,00% anpasst (Staffelmietvereinbarung). Ferner erfolgt die Vermietung mit Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses von 24 Monaten ab Mietbeginn. Für die Luft-/Wärmepumpe wird mieterseits ein Stromvertrag abgeschlossen.

Sie haben Fragen? Sprechen Sie uns an

Sonstige Angaben

EINIGE WICHTIGE HINWEISE NOCH:

Sie möchten gut vorbereitet sein?

Im Rahmen unseres Neuvermietungsprozesses benötigen wir im Rahmen der Anbahnung eines Mietverhältnisses in der sog. Entscheidungsphase folgende Unterlagen, die dabei mit dazu dienen, kurz vor einem Mietvertragsabschluss eine finale Entscheidung des erstplatzierten Mietinteressenten (Bewerber) aus der vorvertraglichen Bewerbungs- bzw. Auswahlphase zu finden:

/1/

Daten eines gültigen Ausweises -

bzw. auf freiwilliger Basis Personalausweiskopie(n) - Zugangs- & Seriennummer werden nicht benötigt und sollten auf der Kopie geschwärzt werden

/2/

Einkommens/Verdienstnachweise -

der letzten drei Monate (nicht relevante Daten wie Eintrittsdatum, Steuer-ID, Religion, Steuerklasse usw. sollten geschwärzt werden)

/3/

branchenspezifische Schufa-Auskunft für Mietanträge / Wohnungsunternehmen (maximal 3 Monate alt)

/4/

Mieterselbstauskunft -

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



(Alter maximal drei Monate - auf unserer Homepage unter Downloads bzw. als Direktlink "http://www.dis-immobilien.de/wp-content/uploads/DIS-Bewerbungsformular-Mietwohnung_DSGVO.pdf" verfügbar)

Sofern nach Abschluss der Entscheidungsphase dennoch letztlich kein Mietvertragsabschluss zu Stande kommen sollte, erfolgt die Löschung der Mietinteressentendaten, wenn die in Art. 17 Abs. 1 DSGVO aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind ("Recht auf Vergessenwerden").

Bei Fragen zum Datenschutz wenden Sie sich gerne direkt an Ihren Ansprechpartner oder besuchen Sie auf unserer Website www.dis-immobilien.de die Rubrik "Datenschutzerklärung".

Objekttitle

NEUBAU-BUNGALOW in top Lage von Düren mit GARTEN & GARAGEN...

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.