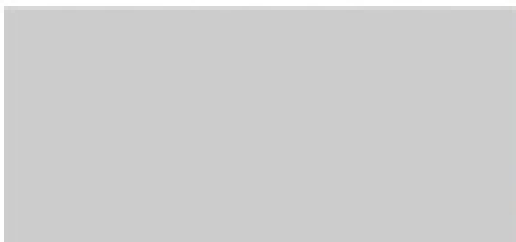


**Ihr Ansprechpartner:**  
Frau Simone Simon  
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweyerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

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

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

## SIE WERDEN BEGEISTERT SEIN!



**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

externe Objnr	BWS_6_2 OG
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	52353
Ort	Düren- Birkesdorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 78,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 78,09 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 5,60 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 78,09 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	185,00 €
Warmmiete	1.083,00 €
Kaution	2.694,00 €
Kaltmiete	898,00 €
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsaus- weis
Endenergiebedarf	13 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiever- brauch	13 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	01.02.2029
Energieeffizienz- klasse	A+
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenhei- zung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	01.06.2026
verfügbar ab (Datum)	01.06.2026
Haustiere	Nein

## Beschreibung

Gegenstand dieses Angebots ist eine modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung (Neubau in 2020) mit Balkon in Düren-Birkesdorf.

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besteht aus:

- // einem Schlafzimmer
- // einem Flurbereich,
- // einem Tageslicht-Badezimmer mit großer begehbarer Du-  
sche nebst
- // einem separaten Gäste-WC,
- // Wohn-/ Esszimmer mit offenem Wohnküchenbereich
- // einem vom Wohnzimmer aus zugänglichen Balkon mit  
Matt-Glaseinfassung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet des Wohnparks Birkesdorf.

Mit kurzer Anbindung an den ÖPNV, die Bahn-/S-Bahnverbindungen und in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss A4 liegt der Wohnpark verkehrsgünstig und doch ruhig am Ortsrand des größten Dürener Stadtteils.

Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens sowie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Wohnpark verfügt über ein modernes Glasfasernetz und ist somit für die digitale Zukunft bestens ausgestattet.

---

## Ausstattung Beschreibung

All' dies dürfen Sie erwarten:

- // exklusive Badausstattung mit großer bodengleicher Dusche mit Echtglasabtrennung
- // separates Gäste-WC
- // elektrische Rollläden
- // Fußbodenheizung
- // Gegensprechanlage
- // Wände mit Vliestapete und Anstrich in weiß
- // Böden im Bad & Gäste-WC gefliest
- // Böden ansonsten komplett mit modernem Designbelag
- // extra hohe Innentüren in weiß mit Edelstahlbeschlägen
- // großzügige 3-Fachfenster und Türanlagen
- // helle, lichtdurchflutete Räume dank großflächiger Fensteranlagen
- // Balkon mit Matt-Glaseinfassung
- // kleiner Abstellraum im Bereich der Wohnung
- // zusätzlich separater Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Kondentrockner im Erdgeschoss
- // lichtdurchflutetes und sehr großzügiges Treppenhaus mit Granitbelag und Edelstahlgeländer
- // energiesparende Luft-/ Wärmepumpenanlage.

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 2,0 % (Laufzeit 10 Jahre) anpasst, da im Mietvertrag eine sogenannte Staffelmietvereinbarung berücksichtigt wird. Zusätzlich wird ein Kündigungsausschluss von 18 Monaten vereinbart.

Sie haben Fragen? Sprechen Sie uns jederzeit gerne 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 -

(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](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](http://www.dis-immobilien.de) die Rubrik "Datenschutzerklärung".

---

**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

SIE WERDEN BEGEISTERT SEIN!

---

## 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.