

**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](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**mhi**  
real estate  
solutions

# ANLEGER AUFGEPASST!

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Potenzial zur direkten Neuvermietung



**mhi**  
GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Nörvenicher Str. 60, 52351 Düren

**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                                   | NÖ60_2OGL                                 |
| Objektart                                       | Wohnung                                   |
| Objektyp                                        | Etagenwoh-<br>nung                        |
| PLZ                                             | 52351                                     |
| Ort                                             | Düren                                     |
| Land                                            | Deutschland                               |
| Etage                                           | 2                                         |
| Wohnfläche                                      | ca. 57,22 m <sup>2</sup>                  |
| Nutzfläche                                      | ca. 57,22 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Zimmer                                   | 2                                         |
| Anzahl                                          | 1                                         |
| Schlafzimmer                                    |                                           |
| Anzahl Badezimmer                               | 1                                         |
| Vermietbare Fläche                              | ca. 57,22 m <sup>2</sup>                  |
| Kaufpreis                                       | 105.000,00 €                              |
| Provision                                       | 3,57 % inkl.<br>MwSt. nach<br>Beurkundung |
| Hausgeld                                        | 319,40 €                                  |
| Baujahr                                         | 1964                                      |
| Zustand                                         | Gepflegt                                  |
| Endenergiever-<br>brauch                        | 108,30<br>kWh/(m <sup>2</sup> *a)         |
| Energieausweis<br>gültig bis                    | 16.02.2028                                |
| Baujahr lt.                                     | 1964                                      |
| Energieausweis<br>wesentlicher<br>Energieträger | Fernwärme                                 |
| Heizungsart                                     | Fernwärme                                 |
| Etagenzahl                                      | 2                                         |
| Fahrstuhl                                       | Kein Fahrstuhl                            |
| Verfügbar ab (Text)                             | ab sofort                                 |

## 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 Kunststoff-Isolier-Fenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmedämmverbundsystems, neuer Treppenhausestrich uvm.) durchgeführt.

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine seltene Gelegenheit: Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und sofort verfügbar. Dadurch eröffnet sich sowohl Eigennutzern als auch Investoren ein außergewöhnlicher Gestaltungsspielraum.

Künftige Eigentümer können die Immobilie unmittelbar nach Erwerb nach ihren persönlichen Vorstellungen beziehen oder die Wohnung zu den aktuell marktgerechten Konditionen neu vermieten. Die freie Verfügbarkeit ermöglicht eine individuelle Mieterauswahl sowie die Festlegung eigener Vermietungsstrategien und Vertragsbedingungen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Hausgeld in Höhe von 340,54 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

nicht umlagefähiges Hausgeld 39,80 €  
umlagefähiges Hausgeld 255,95 €  
Rücklagen 44,79 €

Die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten und werden umgelegt.

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



## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und gut angebundenen Lage in Düren, in der Nörvenicher Straße 60, einer ruhigen Seitenstraße, die sich in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten befindet.

Die Nörvenicher Straße liegt in einem etablierten Wohngebiet, das durch eine angenehme Mischung aus Mehrfamilienhäusern und kleinen Einfamilienhäusern geprägt ist. Das Viertel bietet eine ruhige, aber dennoch sehr zentrale Atmosphäre, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

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 hier angebotene Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- // Dielenbereich
- // Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht
- // geräumige Küche mit Tageslicht
- // Schlafzimmer
- // Wohnzimmer ohne Balkon
- // Abstellraum

---

## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots.  
Weitere interessante Angebote finden Sie unter:  
[www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**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](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



# Objekttitel

ANLEGER AUFGEPASST!

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Potenzial zur direkten Neuvermietung

---

## 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.