

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
Web: www.mhi-gruppe.de

Gepflegte 3- Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon



mhi GRUPPE

www.MHI-GRUPPE.de

Dresdener Straße 3, 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	DRE_3
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwoh- nung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	4
Wohnfläche	ca. 71,06 m ²
Nutzfläche	ca. 71,06 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 71,06 m ²
Anzahl	18
Wohneinheiten	
Kaufpreis	85.300,00 €
(Ist) mtl.	336,82 €
Mieteinnahmen	
Provision	Maklercourta- ge (Provision) in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % gesetzl. Umsatzsteuer)
Mieteinnahmen pro Monat	336,82 €
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	90,60 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2028
Energieeffizienz- klasse	C
Baujahr lt.	1964
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Fahrrad	Personenauf- zug
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde in den Jahren 1963/1964 in solider Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

Im Jahr 2000 wurden unter anderem die Dacheindeckung einschließlich der Dachentwässerung erneuert, moderne Kunststofffenster eingebaut und die Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Die Wohnung ist aktuell mit einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 336,82€/4,74€/m² (dies entspricht einer Jahresnettomiete in Höhe von 4.041,84€) vermietet.

Das ausgewiesene Hausgeld gem. Wirtschaftsplan für 2027 in Höhe von 327,79 € pro Monat teilt sich wie folgt auf:

// nicht umlagefähiges Hausgeld 42,12€

// umlagefähiges Hausgeld (inkl. HK) 262,68€

// monatl. Rücklagen 22,99€

// Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2025 betragen 275,89€

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins einen entsprechenden Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis benötigen, um eine für alle Beteiligten angenehme und zielführende Besichtigungsplanung zu gewährleisten.

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



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:

- // 71,06m² Wohnfläche
- // tageslichthelle Räume
- // Dielenbereich mit terracottafarbenen Fliesen ausgestattet
- // zwei Schlafzimmer (Designbelag Holzoptik grau)
- // 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

Gut vorbereitet für Ihre Wohnungsbewerbung?

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



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 Mietinteressendaten 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

Gepflegte 3- Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon

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.