

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

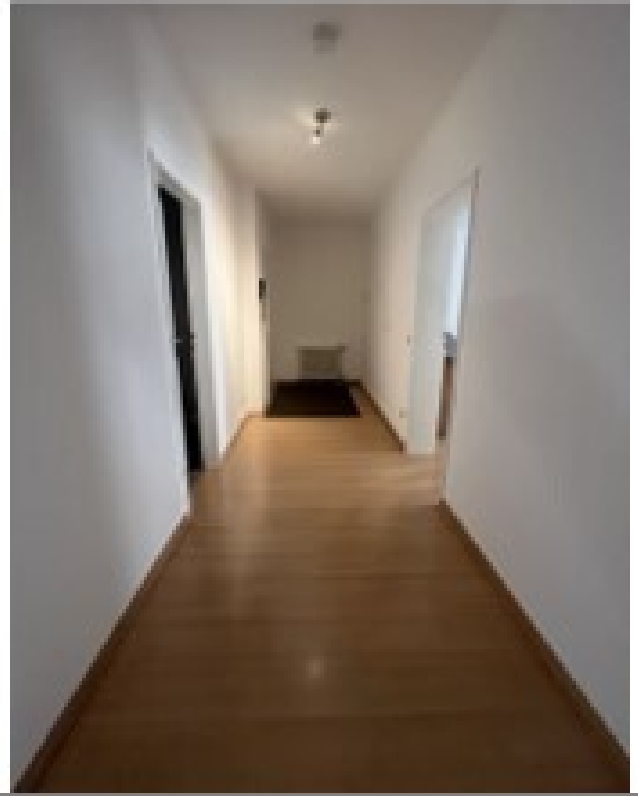
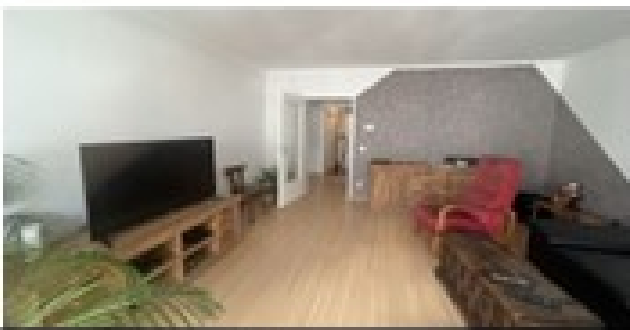
Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



## schöne 2- Zimmer Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz in zentraler Lage von Düren



**mhi** GRUPPE

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

Heinrich- Dauer- Straße 2, 52351 Düren

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	HD 5
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwoh- nung
PLZ	52351
Ort	Düren
Land	Deutschland
Etage	1
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	148.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Provision	3,57 % ( inkl. 19%gesetzliche MwSt.)
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	03.10.2018
Baujahr lt.	1972
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Absprache

## Beschreibung

Gegenstand dieses Angebots ist eine großzügig geschnittene 2- Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss eines 7 Parteienhauses, sowie einem PKW- Außenstellplatz unmittelbar neben dem Hauseingang, der dieser Wohnung zugeteilt ist.

Der Verkaufspreis für den PKW Außenstellplatz in Höhe von 8.000,-€ ist dem genannten Verkaufspreis zu hinzuzurechnen. Optional kann ein zusätzlicher Garagenstellplatz im hinteren Bereich der Immobilie zu einem Verkaufspreis von 15.000,00€ erworben werden, welche aktuell zu einer monatlichen Miete von 40,00€ vermietet ist.

Die Wohnung und der Stellplatz sind zu einem aktuellen monatlichen Mietpreis in Höhe von 450,00€ vermietet, woraus sich eine Mietrendite von 3,46% ergibt.

Gem. Wirtschaftsplan vom 27.05.2024 beträgt das monatliche Hausgeld 173,00€ pM. Davon sind rd. 39,38€ pM. bzw. 505,20 € p.a. als Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung enthalten.

Die umlagefähigen Kosten betragen monatlich bei rd. 92,00 €.

Die nicht umlagefähigen Kosten betragen monatlich rd. 81,00 €.

Über den einladenden Eingangsbereich mit angrenzendem Abstellraum, gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direkten Zugang auf den Balkon. Dieser erstreckt sich ebenfalls bis zum Schlafzimmer, welches Ihnen ausreichend Platz zur Verfügung stellt. Das Tageslichthelle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und wurde, wie auf den Fotos erkennbar, vor einiger Zeit umfangreich modernisiert.

Die geräumige Wohnküche bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Familie.

Zusätzlich kann die Nachbarwohnung ( 1.OG rechts) mit 3 Zimmer und 96,69m<sup>2</sup> (154/1000MEA) zu einem Verkaufspreis von 193.380,00€ erworben werden.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



## Lage

Düren ist mit etwa 93.000 Einwohnern eine große Mittelstadt und liegt zwischen Köln (ca. 40 km) und Aachen (ca. 25 km).

Die offerierte Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage im Osten der Stadt Düren.

In ca. 10- Gehminuten erreichen Sie das Zentrum der dürener Innenstadt und nach ca. 18 Minuten den Hauptbahnhof, mit welchem Sie eine direkte Zuganbindung nach Aachen, Köln und Jülich besitzen.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschulen uvm. in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahnanbindung A4 Richtung Köln und Aachen ist in 10 Fahrminuten erreichbar.

Das können Sie erwarten:

// 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),

// Bank (Sparkasse Düren),

// Bushaltestelle,

// Schulen (Grundschulen und diverse weiterführende Schulen),

// Sportvereine, usw.

Das Krankenhaus Düren ist nur rd. 400 Meter entfernt.

---

## Ausstattung Beschreibung

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR URLAUBSBEDINGT ERST AB DEM 29. JULI MIT IHNEN KONTAKT AUFNEHMEN !

Auf diese Merkmale dürfen sie sich freuen:

// zentrale Lage

// Badezimmer inkl. Fenster

// eigene Gasheizung in der Wohnung

// Haussprechanlage

// eigener Kellerraum

// freundliche Nachbarschaft

// Wandbeläge in unterschiedlichen Belägen

// Wasch- und Trockenkeller vorhanden

// Kabelanschluss für Telefon/ Internet

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de



// Der aktuelle Energieausweis liegt zum Beurkundungstermin vor.

Hat diese Wohnung ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns schon heute auf Ihre persönliche Kontaktaufnahme

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

---

## Sonstige Angaben

Die mhi immobilien gruppe

Die mhi immobilien gruppe, deren Mitglied die DIS - Deutsche Immobilien Service GmbH ist, ist mit 8 operativ agierenden Gesellschaften seit nunmehr 25 Jahren die in der Region führende Beratungs- und Dienstleistungs-Unternehmensgruppe für Investments in Immobilien verschiedenster Assetklassen.

Als unabhängiges Familienunternehmen ist unserem engagierten Team von rund 70 Mitarbeitern der persönliche Kontakt von besonderer Bedeutung.

Wir leben eine wertschätzende und offene Unternehmenskultur, die auf Kollegialität, respektvollen Umgang und Verlässlichkeit beruht. Eine exzellente Kundenorientierung sowie Fairness und Integrität sind die zentralen Bestandteile unserer Unternehmensphilosophie.

Sie haben Interesse an unserem Immobilienangebot?

Wir bitten höflich um Ihr Verständnis, dass wir weitere Informationen zu angebotenen Immobilien ausschließlich nach Eingang Ihrer Interessensbekundung per E-Mail erteilen. Bitte übersenden uns eine E-Mail über das Kontaktfeld oder an die E-Mail-Adresse des Immobilienberaters in unserem Immobilienangebot. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Wussten Sie schon?

Wir suchen fortlaufend Objekte zur Erweiterung unseres eigenen Portfolios bzw. für unsere Investoren. Sowohl für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser als auch Grundstücke und Gewerbeimmobilien sind wir der richtige Partner für Sie.

// Wir zahlen unmittelbar bei Rechtskraft des Kaufvertrags überdurchschnittliche Provisionen an Makler und Tippgeber

// Wir arbeiten mit Maklern, Hausverwaltern, Tippgebern, Eigentümern, Privatverkäufern zusammen

Wir freuen uns heute bereits auf Ihr Angebot!

Nähere Informationen zu uns und zu unseren weiteren interessanten Immobilienangeboten finden Sie unter

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

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

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Tel.: +49 (0)24 21 / 97 75 45

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

Fax: +49 (0) 24 21 / 97 75 44

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

Web: www.mhi-gruppe.de

The logo for DIS (Deutsche Immobilien Service Gesellschaft) is located in the top right corner. It consists of the letters 'DIS' in a bold, sans-serif font, with a stylized 'i' that has a dot. The logo is enclosed in a thin black rectangular border.

## Objekttitel

schöne 2- Zimmer Wohnung mit Balkon und PKW- Stellplatz in zentraler Lage von Düren

---

### 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, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.