

Düren / Berzbuir – Düren

Großzügiges Einfamilienhaus mit Sonnengarten

Property ID: 25460010P



PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 890 m²

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25460010P | Purchase Price | 545.000 EUR |
| Living Space | ca. 300 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 8 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 4 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace |
| Year of construction | 1972 | | |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage | | |

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 245.68 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 31.01.2035 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1973 |

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

The property



Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

The property



Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

The property



Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

The property



Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

The property



Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

A first impression

Dieses charmante und lichtdurchflutete Haus in dem Ortsteil Berzbuir von Düren erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 300 qm. Bodenständig, urban und trotzdem mitten im Leben. Südwestlich von Düren und inmitten von Feldern und Waldgebieten gelegen, ist Berzbuir heute eins der bevorzugten Wohngebiete im Einzugsbereich der Stadt. Die 1972 erbaute Immobilie bietet ausreichend Platz für eine Familie; auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ist hier sehr gut möglich. Von dem großzügigen Entrée führt eine hochwertige Steintreppe in die Wohnetage und bildet den Mittelpunkt dieses schönen Familiendomizils. Von hier hat man direkten Zugang in den Außenbereich. Der lichtdurchflutete, große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Kaminecke lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die praktische Arbeitsküche ist von der Diele zu erreichen und führt direkt in den offenen Wohn-/ Essbereich. Aufgrund der großen, bodentiefen Fenster im Wohnbereich hat man einen wunderschönen Blick ins Grüne und direkten Zugang zur angrenzenden Sonnenterrasse. Eine Schiebetür im Schwimmbad ermöglicht ebenfalls den Zutritt auf die großzügige Terrasse mit eindrucksvollem Weitblick über die Weiden von Berzbuir. Das Elternschlafzimmer mit Ankleide und zwei Kinderzimmer sowie das Familienbad liegen angrenzend an der Schwimmhalle. Der herrliche Eingangsbereich im Erdgeschoss gibt die Möglichkeit, eine kleine Einliegerwohnung oder zwei Büros einzurichten. Hier befinden sich auch der Waschraum mit zusätzlichen Hobbyraum sowie Heizungskeller und Vorratsraum. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage. Schauen Sie sich diesen perfekten Rückzugsort für die Familie an und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Kontaktadresse: 0171/6290084.

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Details of amenities

- Große Fensterflächen
- Offener Wohnbereich
- Kamin
- Schwimmbad ca. 60 qm
- Doppelgarage

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Berzbuir, einem Ortsteil von Düren, in einer sehr ruhigen Straße. Berzbuir wurde beim Kreiswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ mehrfach mit Gold und Silber prämiert und vertrat den Kreis Düren im Jahr 2014 schon beim Landeswettbewerb. Auch hier belegte unser kleiner Ort einen Silberplatz mit Zusatzpreis. Zuletzt gab es auch 2024 wieder einen „Silber“ Platzierung. Düren ist eine mittelgroße Stadt. Die Rur durchflossene Stadt nennt sich das Tor zur Nord-Eifel, zwischen Aachen und Köln, in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit dem Auto über die A44, Ausfahrt Jülich und die A4, Ausfahrt Düren, innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.68 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com