

Düren / Berzbuir – Düren

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Sonnengarten

???????? ??: 25460010P



???? ??: 545.000 EUR • ??: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 890 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ??????? ????????   | 25460010P           |
| ??????????         | ca. 300 m²          |
| ????????           | 8                   |
| ?????????? ???     | 4                   |
| ????????           | 2                   |
| ???? ???????????   | 1972                |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????     |
|                    | ????? ????????????, |
|                    | 2 x ???????         |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| ???? ??????   | 545.000 EUR           |
| ?????         | ???????????           |
|               | ???????????????       |
| ???????????   | Käuferprovision       |
|               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|               | MwSt.) des            |
|               | beurkundeten          |
|               | Kaufpreises           |
| ????????      | ???????               |
| ????????????? |                       |
| ???????       | ???????, WC           |
|               | ?????????????,        |
|               | ??????, ??????        |

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 245.68 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 31.01.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

???????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ????????



???????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ????????



???????? ???????? : 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ????????



???????? ???????? : 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ????????



??????? ???????? : 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?? ????????



??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## ??? ?????? ??????????

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 Wohntage 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.

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)