

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

Scout-ID: 162492654
Objekt-Nr.: DN 49



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting

Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Grundstücksfläche ca.: 2.055,00 m²
Nutzfläche ca.: 130,00 m²
Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 5
Badezimmer: 4
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Objektzustand: Modernisiert
Baujahr: 1975
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2022
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger: Öl
Endenergiebedarf: 182,98 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr laut Energieausweis: 1980
Bezugsfrei ab: 01.03.2026
Als Ferienwohnung geeignet: Ja
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	250,00 m²
Kaufpreis:	469.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Am Rande des bevorzugten Dürener Ortsteils Rölsdorf befindet sich dieses tolle und gepflegte Haus mit zwei eigenen Wohneinheiten. Für denjenigen, der viel Platz benötigt, ist es einfach nur perfekt. Ebenso kann aber durch die geschickt angelegte Aufteilung auch eine weitere, dritte Wohneinheit geschaffen und somit weitere Mieteinkünfte generiert werden!

Es ist aber auch der ideale Ort für ein Mehrgenerationenhaus!

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 2.055 qm mit weiteren, kleinen Nebengebäuden, Doppelgarage mit Werkstatt und im hinteren Bereich unverbauter Sicht auf Felder und Wald. Dort können Sie alle möglichen Hobbys betreiben, einen Swimmingpool errichten oder eine Relaxoase erschaffen! Oder einfach nur einen wunderschönen Garten anlegen und sich wohlfühlen!

Das Haus wurde über Generationen immer von der Familie selbst bewohnt und ständig aus-, an- und umgebaut. Ein wirklicher Vorteil, wenn der Eigentümer selber dort wohnt!

Eben genauso gepflegt stellt sich diese Immobilie vor!

Zunächst gab es ein kleines Haupthaus, dessen Baujahr nicht genau feststeht. Im Jahre 1975 sowie im Jahre 1980 wurden die Erweiterungsbauten links und rechts errichtet und in diesem Zuge das kleine Haus vollständig saniert und integriert. (Das Gesamtbaubaujahr wurde daher im Mittelwert mit 1975 angegeben). So wurden auch alle Leitungen und Stromversorgungskabel zu dieser Zeit vollständig neu errichtet. Im großzügigen Kellerbereich, in dem sich sowohl im Haupthaus als auch im vermieteten Nebengebäude jeweils eigene Ölheizungen befinden (!), sind nur wenige, leicht feuchte Stellen zu finden. Untypisch für ein Objekt diesen Baujahres. Oftmals sind die Keller sehr feucht bis nass. Hier spiegelt sich die gute Bausubstanz wieder.

Bei der gut durchdachten Planung dieses Objektes wurde insbesondere auf Großzügigkeit der Räume – sowohl in Höhe als auch in Fläche – geachtet. Außergewöhnlich, wie somit tolle Wohnflächen für hohe Lebensqualität geschaffen worden sind.

Selbst im Kellerbereich sind ungewöhnlich hohe Decken vorhanden – Platz für diverse Hobbys!

Es ist bei Weitem kein übliches Haus, viele Feinheiten unterscheiden es von anderen Objekten.

Kürzlich – im Jahre 2022 – wurden die zwei Bäder vollständig saniert und modern hergerichtet.

Ausstattung:

Auf insgesamt ca. 140 qm Wohnfläche zzgl. Vollunterkellerung befinden sich im Erdgeschoss des Haupthauses eine Küche mit kleinem Essbereich, ein neues Badezimmer mit Dusche, das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie ein großes Gäste- oder Kinderzimmer.

Die Küche kann optional mit übernommen werden!

Im Obergeschoss wurde ein sehr großes und neues Badezimmer mit begehbare Dusche und 2 Waschbecken sehr modern errichtet. Das große Schlafzimmer mit Balkon in Richtung Garten sowie ein weiteres Kinderzimmer stellen die übrigen Räume des Obergeschosses dar. Zusätzlich gibt es einen Speicher, der perfekt als Abstellfläche genutzt werden kann.

Das Objekt ist größtenteils wärmegedämmt (Wärmedämmputz, Dachgeschossdecke). Die Klinkerwand ist mit einer Luftschicht versehen und alle Fenster wurden im Jahr 1988 mit Thermopenglas verbaut.

Der vermietet Teil des Hauses umfasst zusätzlich ein Wohnfläche von ca. 110 qm und ist ebenfalls komplett unterkellert. Eine eigene Ölheizung versorgt diesen Gebäudeteil, womit die Verbrauchstrennung für die Nebenkostenabrechnung optimal gelöst worden ist.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Küche mit angrenzendem Essbereich. Das große Wohnzimmer lädt für diverse Feierlichkeiten ein. Für die Gäste steht ein eigenes Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoß umfasst ein Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein vollständiges Bad mit Dusche und Badewanne.

Die perfekte Sonnenausrichtung des Hausdaches kann für eine neu zu errichtende Photovoltaikanlage - oder auch in Kombination mit Solarthermie - bestens genutzt werden. Ebenso bieten sich aber auch die Umzäunung des Gartenbereiches ggf. für Solarzäune in den Wintermonaten perfekt an.

Gleich hinter dem Haus befindet sich eine große Doppelgarage mit angrenzender, separater Hobbywerkstatt. Dazu gibt es auf dem Hof ausreichend Stellplätze für bis zu 8 PKW. Selbst Wohnmobil oder Wohnwagen haben hier ausreichend Platz auf dem eigenen Grundstück!

Diese Immobilie ist eine wirklich sehr gelungene Kombination aus moderner Raumgestaltung, Großzügigkeit der Räume und der optionalen Kostenreduzierung durch Teilvermietung. Dazu noch ein großer Gartenbereich für den Wohlfühleffekt. Eine seltene Gelegenheit!

Naturliebhaber werden sich hier ebenfalls sehr wohl fühlen! Im Prinzip ist das Haus von Feldern umgeben, auch wenn die Hauptstraße vor der Türe ist. Sie erreichen in wenigen Minuten fußläufig Wanderwege, die auch in den Wald führen.

Mit dem Fahrrad ist man in wenigen Minuten in der Dürener Innenstadt. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200 Meter entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von der Immobilie überraschen!

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	250,00 m²
Kaufpreis:	469.000,00 EUR

überraschen!

Lage:

Die Infrastruktur ist ebenfalls perfekt:

Der zur Stadt Düren gehörende Ortsteil Rölsdorf ist teilweise historisch geprägt und wurde im 11. Jahrhundert erstmalig erwähnt.

Für die täglichen Einkäufe steht im Ort selber - oder aber auch nur wenige Autominuten entfernt - alles was das Herz begehrt zur Verfügung. Ebenso ist für die ärztliche Versorgung in Düren bestens gesorgt.

Auch für Eltern und Kinder bestens geeignet: Im Ort sind neben einem Kindergarten auch eine eigene Grundschule fußläufig zu erreichen – sämtliche weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden.

Die Verbindung mit dem ÖPNV ist hervorragend. In der Innenstadt befindet sich der Hauptbahnhof in Richtung Aachen/Köln/Düsseldorf. Ebenso schnell erreichbar sind auch die Autobahnanbindungen in Richtung Köln/Aachen/Düsseldorf.

Ein hervorragender Ausgangspunkt für Berufspendler und trotzdem nicht innerstädtisch gelegen!

Sonstiges:

Die Immobilie wird ausschließlich über die Sieberichs FinanzConsulting vermarktet.
Ansprechpartner ist Herr Michael Sieberichs.
Terminvereinbarungen sind schnell und kurzfristig möglich.

Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!!
Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.

Luftaufnahmen und Straßenaufnahmen in diesem Exposé wurden über Google erstellt!



Gartenansicht



Hausansicht

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

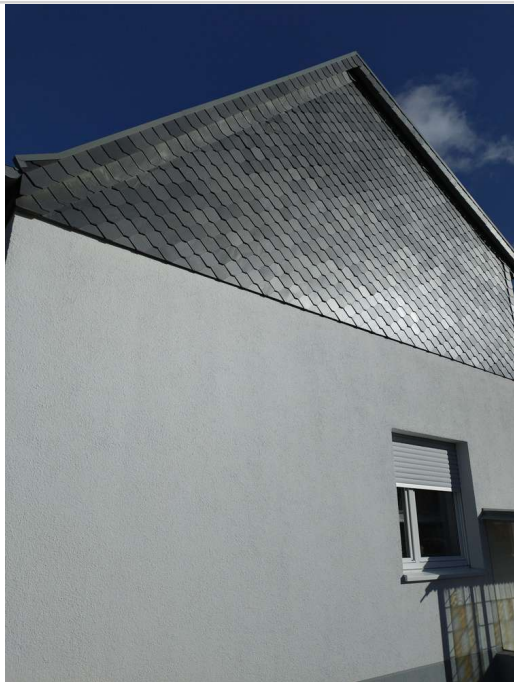
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Hausansicht



Garagen-Werkstatt



Schieferverskleidung



Sonnenterrasse Garten

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Teilbereich Garten



Wohnzimmer EG (2)



Wohnzimmer EG (3)



Wohnzimmer EG (1)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



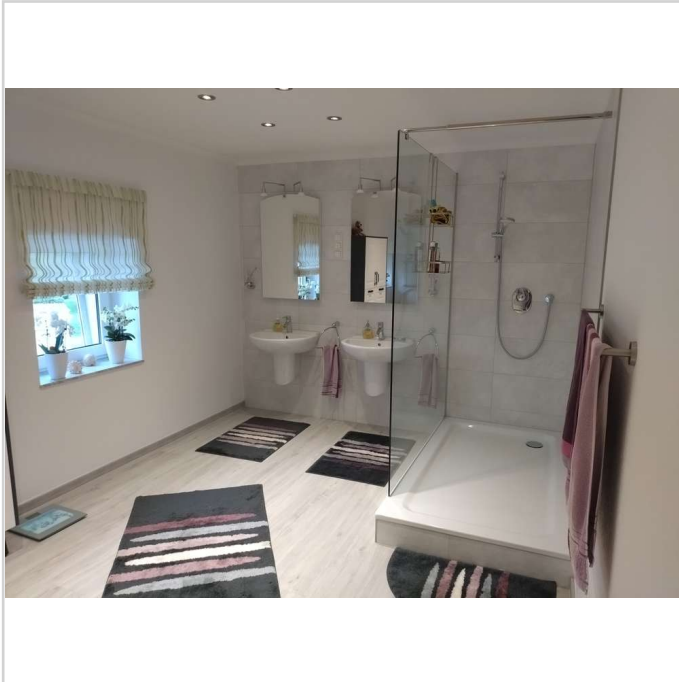
Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Badezimmer (1)



Badezimmer (2)



Badezimmer (3)



Badezimmer (4)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

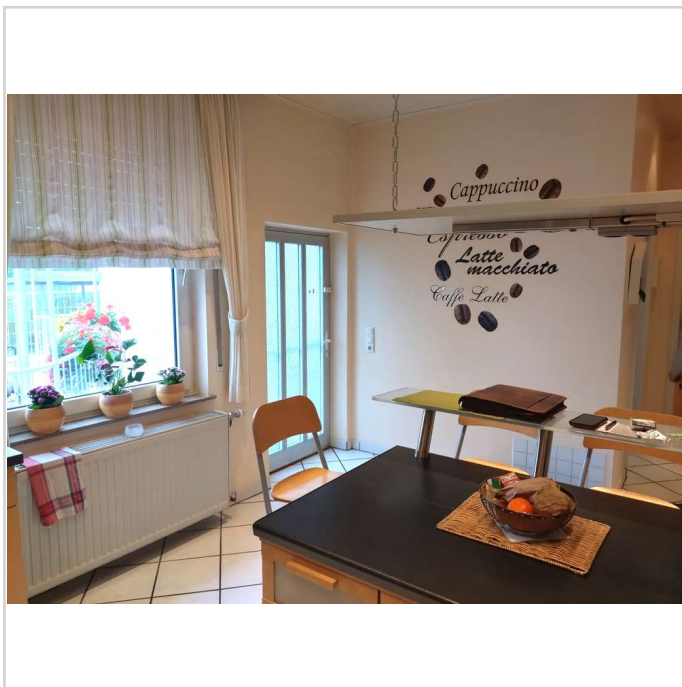
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



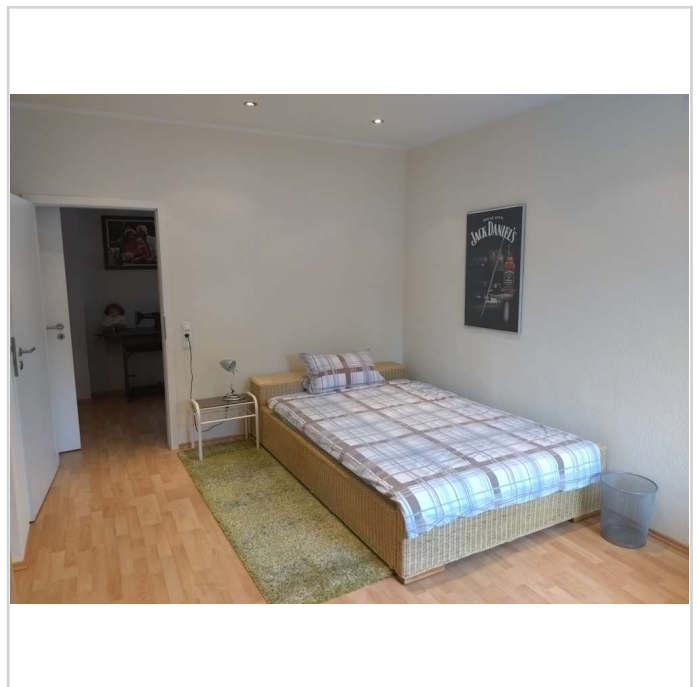
Küche EG (2)



Küche EG (3)



Küche EG (1)



Gäste-Kinderzimmer.

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

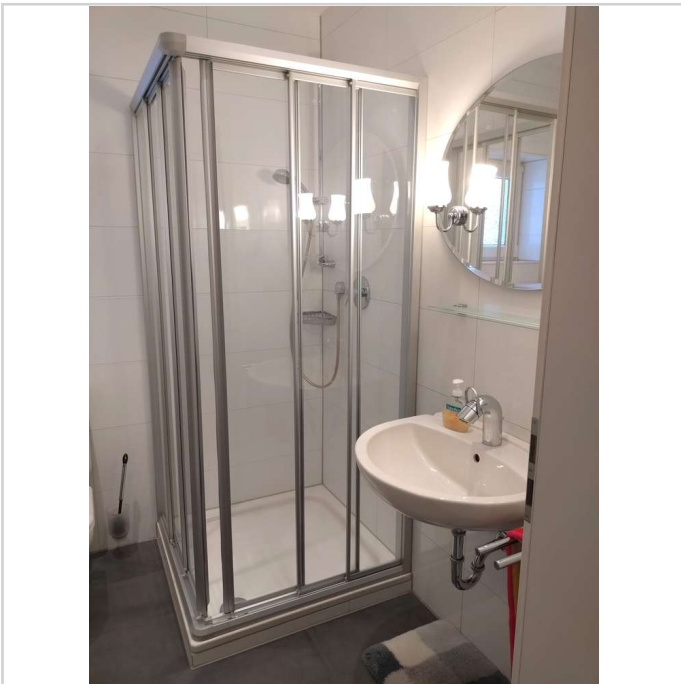
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



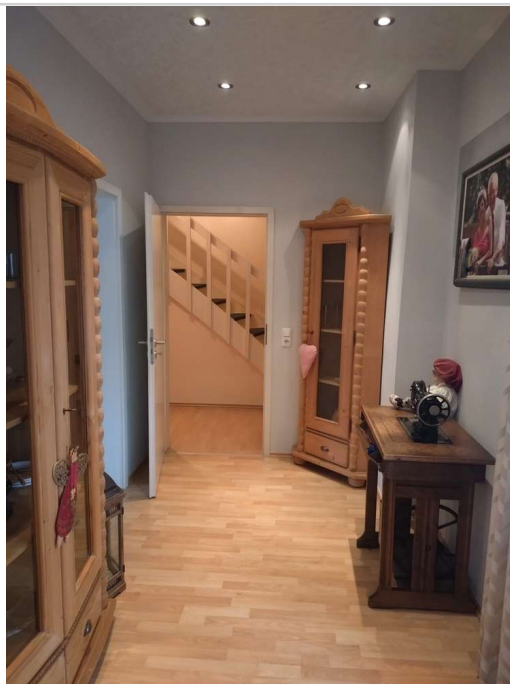
Gäste-Kinderzimmer



Badezimmer EG (1)



Badezimmer EG (2)



Flur EG (1)

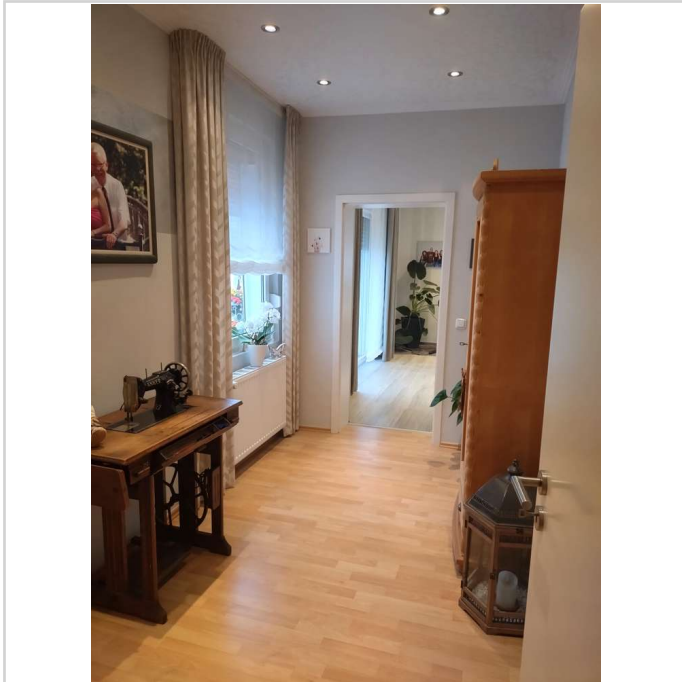
Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



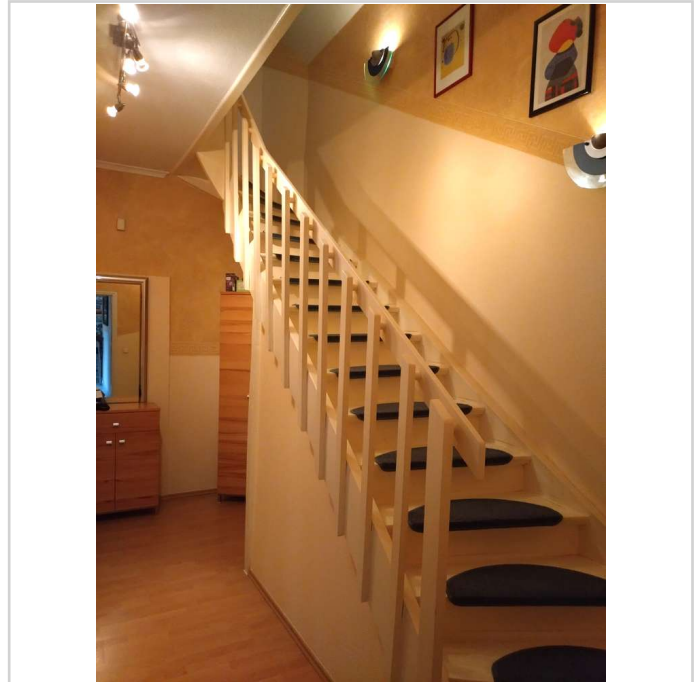
Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

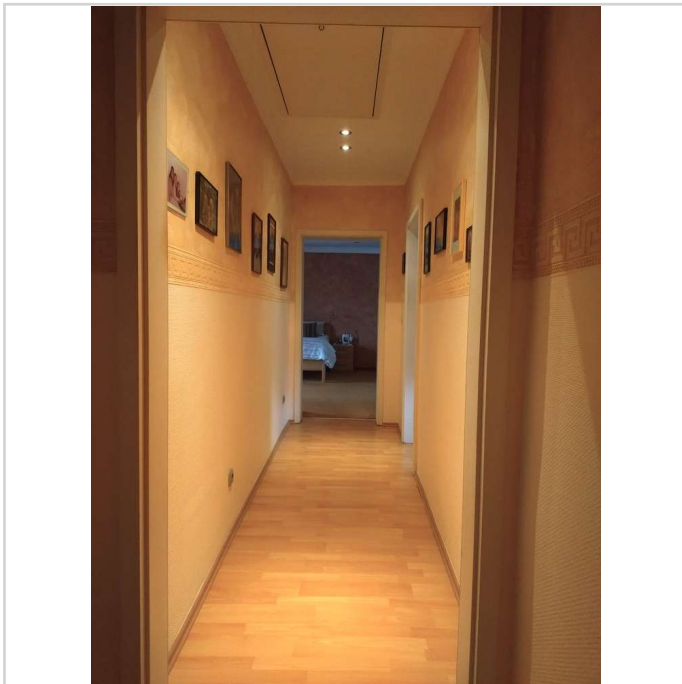
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



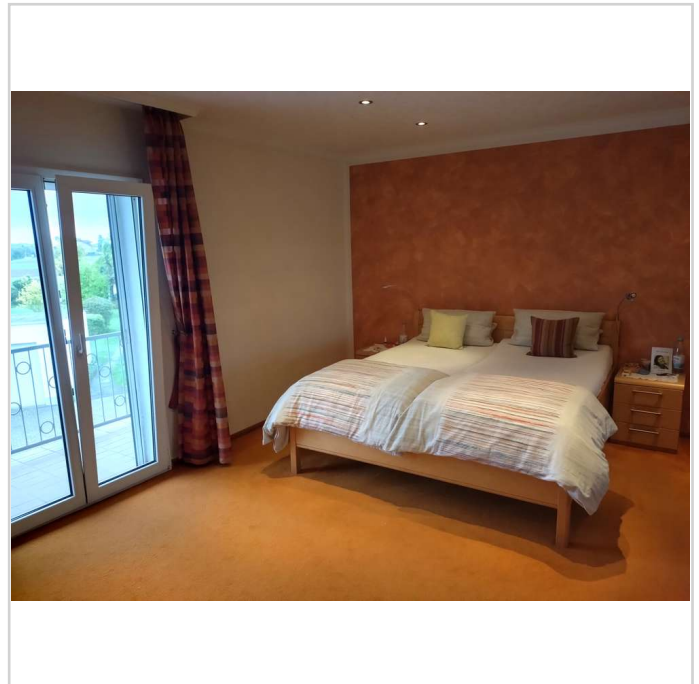
Flur EG (2)



Treppenhaus



Flur OG



Schlafzimmer (2)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (3)



Büro-Kinderzimmer (1)



Büro-Kinderzimmer (3)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Heizung Haupthaus



Kellerraum (1)



Kellerraum (2)



Kellerraum (3)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Vorratsraum Keller



Waschküche Keller



Öltanks Haupthaus



Wohnzimmer (3)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

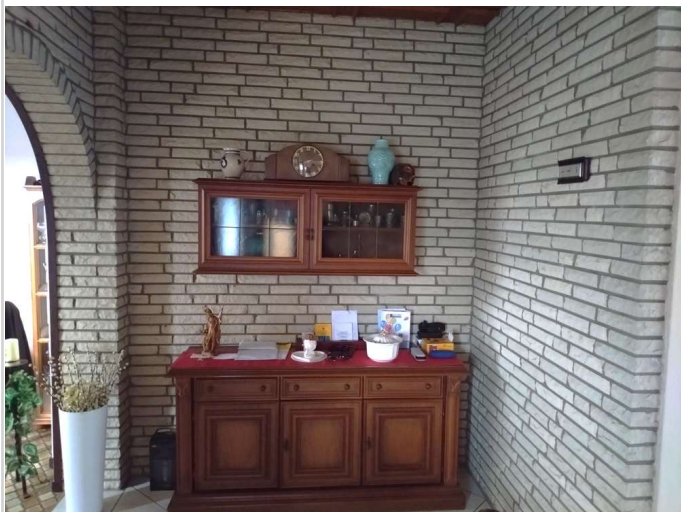
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (4)



Esszimmer

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



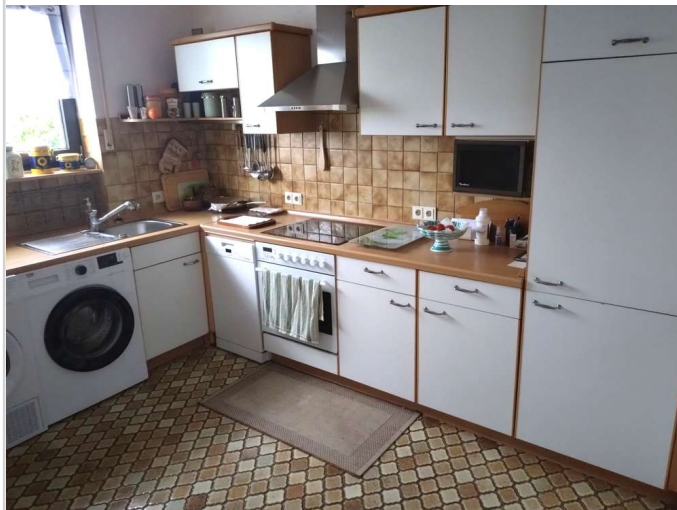
Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

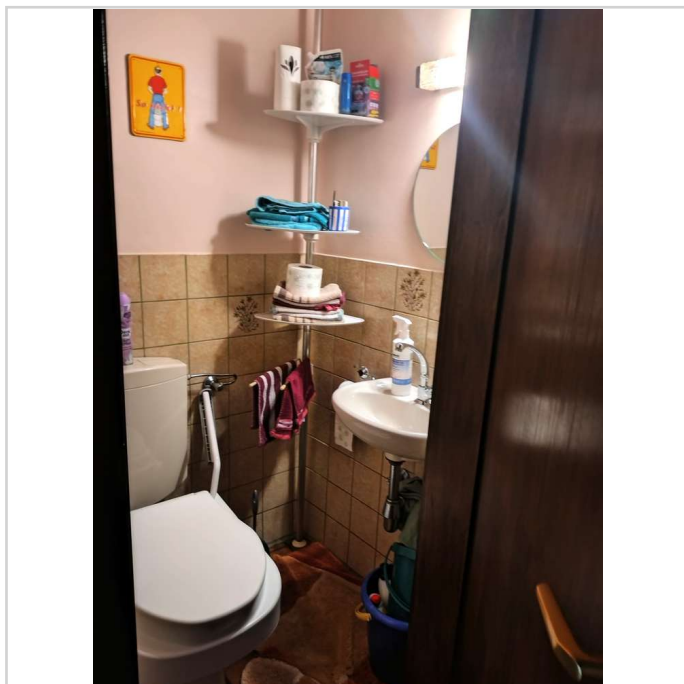
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



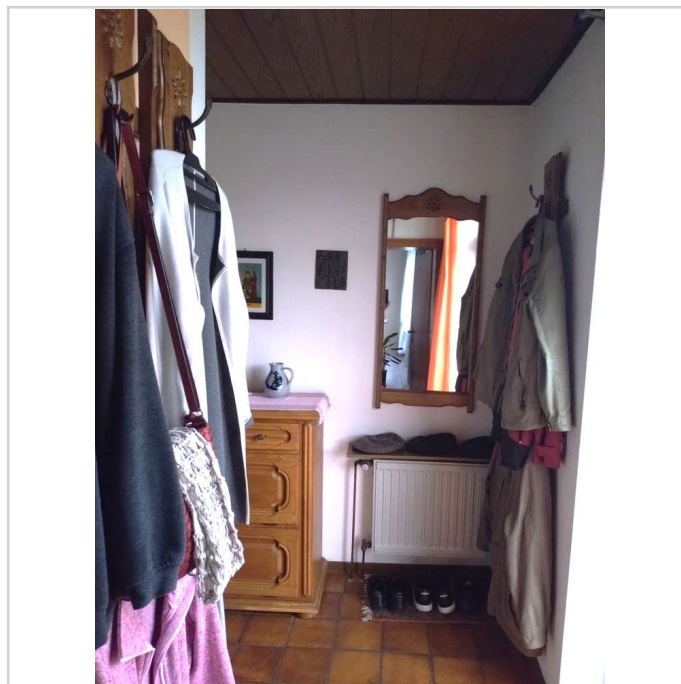
Küche (1)



Küche (2)



Gäste WC EG



Flur-Eingang

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



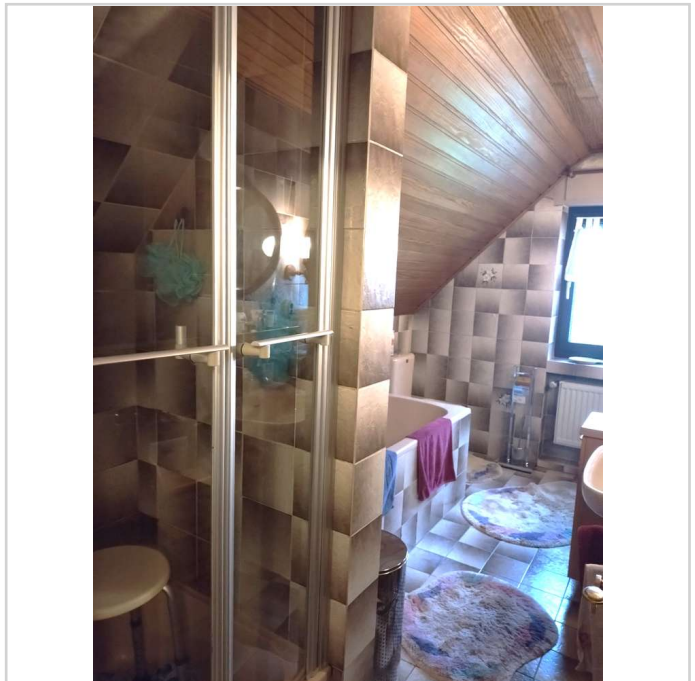
Flur



Schlafzimmer



Büro



Badezimmer (6)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49
52355 Düren

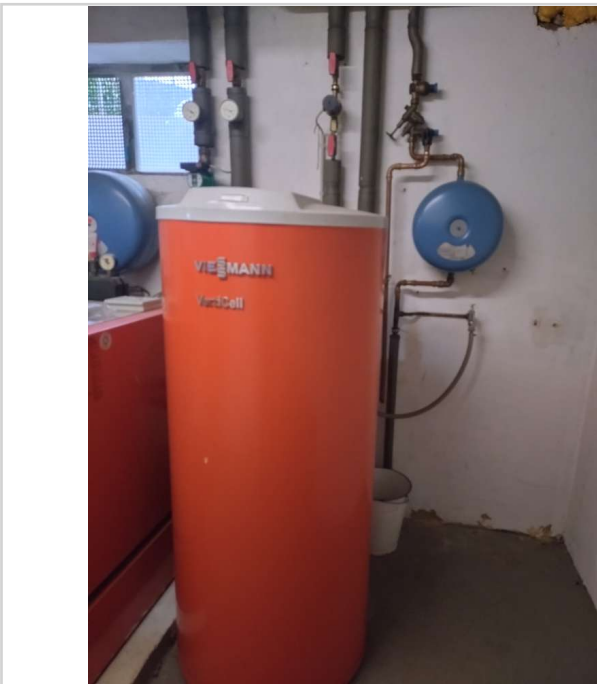
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



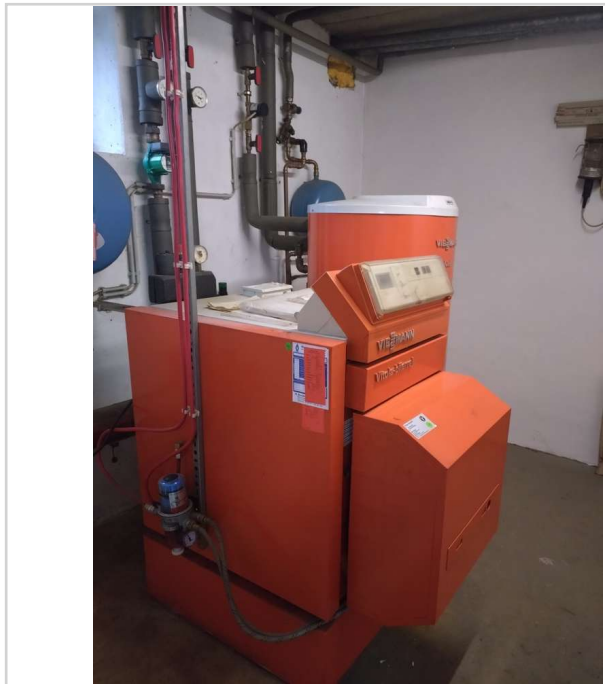
Badezimmer (7)



Badezimmer (5)



Heizung Mieter (1)



Heizung Mieter (2)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Keller Mieter (1)



Keller Mieter (2)



Keller Mieter (3)



Keller Mieter (4)

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Keller Mieter (5)



Keller Mieter (6)



Keller Mieter (7)



Keller Mieter (8)

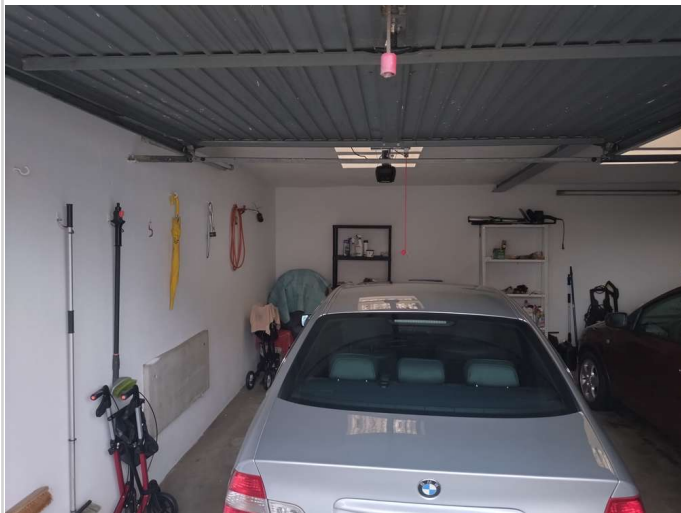
Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Garage



Werkstatt



Nebengebäude



hinterer Gartenbereich

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca: 250,00 m²
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Gartenbereich



Weitblick vom Garten

Gepflegtes und lichtdurchflutetes Zweifamilienhaus und großem Grundstück



Monschauer Landstr. 49

52355 Düren

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	250,00 m²
Kaufpreis:	469.000,00 EUR

