



Wohnfläche  
**76 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**3**



Grundstücksfläche  
**957 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**278.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	278.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Fenster
Heizung	Elektro
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

## Flächen

Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	957 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3.0
Anzahl separate WC	1

## Zustand

Baujahr	1961
Zustand	Gepflegt

## Sonstiges

Objektnummer	141029NW
Objekt-ID	FIO-10518152040
Anbieter-ID	140600
Objekttyp	Reihenhaus (Reihenendhaus)

## Objektbeschreibung

Wer die dörfliche Ruhe sucht und trotzdem nicht auf ein urbanes Umfeld verzichten will oder kann, der findet hier eine gelungene Kombination dieser Wünsche: Auf einem sonnenverwöhnten, weitläufigen Grundstück von über 950 m<sup>2</sup> liegt geschützt in der zweiten Reihe ein außergewöhnliches Einfamilienhaus. Fast wirkt es wie ein verträumtes Puppenhaus. Durch die Vorliebe der Eigentümer für hochwertige Holzverkleidung fühlt man sich in jedem Winkel geborgen.

Das kleine, gemütliche Haupthaus bietet Ihnen ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird durch verschiedene Nebengebäude sinnvoll ergänzt, die durch einen geräumigen Innenhof verbunden sind. Hier finden Sie ausreichend Raum für Ihre Freizeitbeschäftigungen. Am Ende des Hofes liegt der große Garten mit altem Baumbestand, einem romantischen Gartenpavillon und einem separaten Nutzgarten. Vielleicht nutzen Sie den Platz für die artgerechte Haltung von Hühnern oder erfüllen sich den Wunsch nach einem Bienenvolk?

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Landleben – Mitten in der Stadt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Garage und PKW- Stellplätze
- Gartenhaus
- Markise
- Rollläden

## sonstige Angaben

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details wie Flurkarte, Bauzeichnungen, Grundrisse und eine Auswahl an Bildern in einem persönlichen Gespräch vor.

Außerdem bieten wir Ihnen ein individuelles Finanzierungskonzept maßgeschneidert auf Ihre persönlichen Ziele und Wünsche an.

Um Ihre Anfrage zeitnah zu beantworten, bitten wir um Übermittlung Ihres vollständigen Namens (Vor- und Zuname), Ihrer vollständigen Anschrift, einer Telefonnummer zur möglichen Kontaktaufnahme und einer E-Mailadresse.

Übrigens:

Für unsere finanzgeprüften Bausparkunden sind wir ständig auf der Suche nach Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Sollten Sie mit dem Gedanken spielen, eine Immobilie zu verkaufen, sprechen Sie uns gerne an!

Wir sind für Sie unter folgender Rufnummer zu erreichen 02461-97900.

LBS Gebietsleitung Düren / Jülich

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Eingangstor



Küche



Wohnzimmer



Flur



Bad



Garten

## Energiepass

Gültig bis	23.04.2035
Energieverbrauchskennwert	80,00
Jahrgang	2014
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Ausstellungsdatum	23.04.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Birkesdorf (Dürener Platt Birkesdörf) ist der größte Stadtteil der Kreisstadt Düren in Nordrhein-Westfalen.

### Lage

Der größte Dürener Stadtteil liegt im Norden der Stadt an der Rur. Der Übergang vom alten Stadtgebiet zu Birkesdorf ist nicht mehr sichtbar. Seine Nachbarorte sind die alte Stadt Düren mit dem Stadtbezirken Düren-Nord, Mariaweiler, Hoven, Huchem-Stammeln und Arnoldsweiler.

Am Rande von Birkesdorf verläuft die Bundesstraße 56. Sie trennt als Autobahnzubringer den Ort von einem großen Gewerbegebiet. Die Bundesautobahn 4 verläuft in Ost-West-Richtung am Ort vorbei. Die Abfahrt bei Birkesdorf heißt Düren.

In Birkesdorf gibt es die katholische Grundschule Birkesdorf (KGS), die Gemeinschaftshauptschule Mathias-Claudius-Schule und die Förderschule (mit den Förderschwerpunkten Lernen, Emotionale und Soziale Entwicklung und Sprache) Bürgewaldschule Birkesdorf.

Ihr Ansprechpartner

**Andrea Pape**

Telefon: 02461 979014

E-Mail: [dueren@immo.lbs-nw.de](mailto:dueren@immo.lbs-nw.de)

