

Düren / Berzbuir – Düren

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Sonnengarten

*CODICE OGGETTO: 25460010P*



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 890 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25460010P                            |
| Superficie netta    | ca. 300 m²                           |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1972                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 545.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto                           |

CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 31.01.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 245.68 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                |

CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25460010P - 52355 Düren / Berzbuir – Düren**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrana  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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