CITYHOUSE: Neuwertiges Einfamilienhaus mit PV-Anlage, Garage und Ausbaupotenzial!



52353 Düren / Arnoldsweiler

Details

externe Objnr	1028590016
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	EG
Kaufpreis	319.000 €

Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. Mwst
Wohnfläche	58 m^2
Anzahl Zimmer	2
Grundstücksgröße	192 m^2
Baujahr lt. Energieausweis	2003

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2003 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine attraktive technische Ausstattung. Neben den hellen und funktional gestalteten Wohnräumen bietet die Immobilie interessante Entwicklungsmöglichkeiten sowie zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Wohnen besonders komfortabel machen.

Das Haus verfügt über insgesamt zwei Zimmer, bestehend aus einem einladenden Wohn- und Essbereich sowie einem gemütlichen Schlafzimmer. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein besonderes Highlight ist das modern gestaltete Duschbad, das durch seine zeitgemäße Ausstattung überzeugt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Platz für alltägliche Haushaltsarbeiten bietet.

Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt die im Haus vorhandene Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und komfortable Wärmeverteilung ermöglicht. An warmen Sommertagen bietet das zusätzlich im Wohn- und Essbereich installierte Klima-Split-Gerät einen weiteren Komfortgewinn.

Auch in energetischer und technischer Hinsicht hat die Immobilie einiges zu bieten: Auf dem Hausdach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 28 Solarmodulen des Typs Luxra A245 mit jeweils 245 Watt Leistung und einem dazugehörigen Wechselrichter. Die installierte Modulleistung beträgt somit insgesamt rund ca. 6,86 kWp. Darüber hinaus ist die Garage mit einer Wallbox ausgestattet und bietet damit eine komfortable Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug.

Ein weiteres interessantes Merkmal ist das derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschoss. Mit einer Dachstuhlhöhe von ca. 2,15 Metern eröffnet sich hier möglicherweise zusätzliches Ausbaupotenzial. Denkbar wäre beispielsweise die Schaffung weiterer Wohnfläche durch den Einbau von Dachflächenfenstern oder einer Dachgaube. Ob und in welchem Umfang ein entsprechender Ausbau baurechtlich zulässig und technisch umsetzbar ist, muss vorab mit dem zuständigen Bauamt geklärt werden.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Der geschützte Hinterhof lädt insbesondere in den Sommermonaten zum Entspannen und Verweilen ein. Eine großzügige, elektrisch betriebene Markise spendet auf Wunsch angenehmen Schatten und schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz direkt davor.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus vereint eine kompakte, gut durchdachte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort und einer zukunftsorientierten technischen Ausstattung. Die vorhandene Fußbodenheizung, die Photovoltaikanlage, die Wallbox, das Klima-Split-Gerät und das mögliche Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

machen die Immobilie besonders interessant. Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf komfortables Wohnen, einen eigenen Außenbereich und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse-Team

Lage

Attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Dürener Stadtteil Arnoldsweiler. Die Lage verbindet den angenehmen, dörflich geprägten Charakter eines gewachsenen Wohnumfeldes mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Dürener Innenstadt. Die überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das insbesondere Familien, Paaren und Berufspendlern eine hohe Lebensqualität bietet.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist der Netto Marken-Discount an der Neusser Straße, der sich in fußläufiger Entfernung zur Immobilie befindet. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, darunter die Bäckerei Leo an der Neusser Straße sowie die Bäckerei Schneider an der Arnoldusstraße.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Discounter und Drogeriemärkte befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Birkesdorf und Niederzier sowie im Dürener Stadtgebiet und sind mit dem Auto gut erreichbar.

Auch verschiedene Dienstleistungsangebote, eine Arztpraxis sowie eine Postfiliale im Ortskern tragen zur Alltagstauglichkeit der Wohnlage bei. Die Dürener Innenstadt bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen.

Verkehrsanbindung – Auto, Bus und Bahn

Die verkehrsgünstige Lage macht den Standort auch für Berufspendler interessant. Über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen besteht eine gute Anbindung an die Dürener Innenstadt sowie an die Nachbarorte Merzenich, Niederzier und Birkesdorf.

Besonders vorteilhaft ist die Nähe zur Autobahn A4, die eine direkte überregionale Verbindung in Richtung Köln und Aachen ermöglicht. Damit sind sowohl die Wirtschaftsregion Köln als auch der Raum Aachen gut erreichbar.

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Die Bushaltestelle „Arnoldsweiler Neußer Straße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Immobilie. Über die regionalen Busverbindungen bestehen Anschlüsse an die Dürener Innenstadt, den Bahnhof Düren sowie an umliegende Ortschaften.

Der Bahnhof Düren bietet zahlreiche Regionalbahn- und Regionalexpressverbindungen, unter anderem in Richtung Köln und Aachen. Darüber hinaus ist der Bahnhof Merzenich mit seinem S-Bahn-Anschluss in Richtung Köln gut erreichbar. Somit bietet die Lage auch für Pendler, die regelmäßig öffentliche Verkehrsmittel nutzen, eine interessante Ausgangssituation.

Freizeit und Erholung

Arnoldsweiler zeichnet sich durch seinen gewachsenen Ortskern, ein aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Sportanlagen, Tennisplätze, Spielplätze sowie die umliegenden Felder und Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort im Raum Düren.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 2003
- Grundstücksgröße 192,00 m^2
- Wohnfläche 58,11 m^2
- Fußbodenheizung

- Neues barrierearmes Duschbad - 2025
- Große, elektrische Sonnenmarkise oberhalb der Terrasse - 2019
- Klima-Split-Gerät - 2018
- Einzelgarage mit ausgestatteter Wallbox - 2017
- Photovoltaikanlage mit insgesamt 28 Solarmodulen - 2013
- Einbauküche von Plana - 2013
- Waschmaschine und Trockner von AEG

Alle hier aufgeführten Erneuerungen, Möbel und Einrichtungsgegenstände sind bereits im Kaufpreis enthalten!

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten.Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll,

so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Frontansicht



Wohnzimmer



Heimkino



Platz für einen Essbereich

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Wohnbereich



Modernes Duschbad



Einbauküche Inklusive



Schlafzimmer

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Diele / Flurbereich



Wandthermostat in jedem Raum



Terrasse mit Markise



Hinterhof

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Große Garage



Schick & Modern



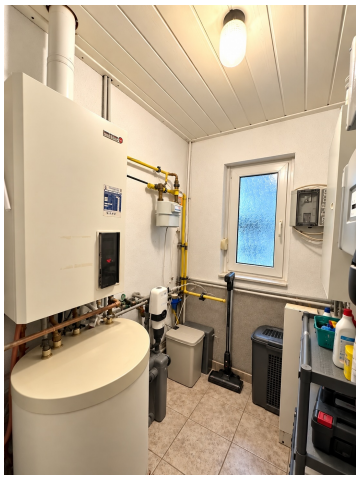
Mit Wallbox!



Photovoltaik

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Wirtschaftsraum



Technik photovoltaik



Waschmaschine & Trockner Inklusive



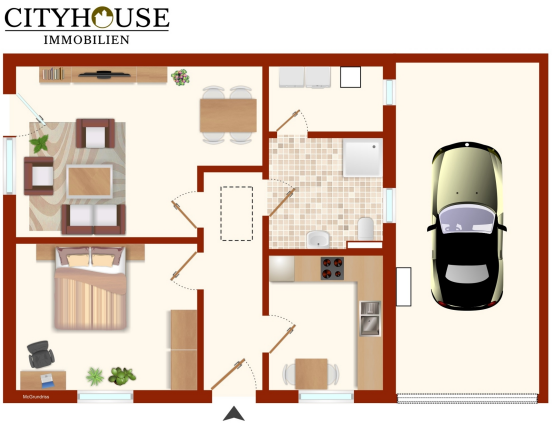
Dachboden mit Potenzial

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Dachboden



Grundriss



Auszeichnung Capital 2026



Auszeichnungen

Ihr Ansprechpartner
Herr Thomas Jammes
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221 570 80080 / 01523 - 422 322 9
Fax: 0221-57080089
E-Mail: thomas.jammes@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de