

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



# \*Top modernisierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & großem Tageslichtbad\*



Goethestraße 11, 52349 Düren

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe

Mariaweilerstraße 83a-c/85

52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de

Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr

69986\_DG\_WE

1

Objektart

Wohnung

Objekttyp

Dachgeschoss

PLZ

52349

Ort

Düren

Land

Deutschland

Etage

1

Wohnfläche

ca. 119,52 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

ca. 119,52 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse

ca. 13,04 m<sup>2</sup>

Fläche

Anzahl Zimmer

2

Anzahl

1

Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer

1

Vermietbare Fläche

ca. 119,52 m<sup>2</sup>

Anzahl sep. WC

1

Freifläche

ca. 13,04 m<sup>2</sup>

Provision

provisionsfrei!

Nebenkosten

325,00 €

Warmmiete

1.575,00 €

Kautions

3.750,00 €

Kaltmiete

1.250,00 €

Baujahr

1989

Zustand

Modernisiert

Energieausweis

Verbrauchs-

ausweis

Endenergiever-

brauch

67,20

Energieausweis

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

gültig bis

09.12.2032

Energieeffizienz-

klasse

B

Warmwasser

Ja

enthalten

wesentlicher

Gas

Energieträger

Befuerung

Gas

Heizungsart

Etagenhei-

zung,

Fußbodenhei-

zung

Stellplatzart

Stellplatz im

Freien

Fahrstuhl

Kein Fahrstuhl

Balkon/Terrasse

Ja

Kabel Sat TV

Ja

## Beschreibung

Gegenstand dieses Angebots ist eine umfassend modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler und begehrter Lage von Düren.

Die Wohnung befindet sich im rechten Gebäudeteil der Goethestraße 11 im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine ansprechende Innenausstattung und lichtdurchflutete Räume. Aktuell befindet sie sich in der finalen Fertigstellungsphase nach einem umfangreichen Umbau sowie Modernisierungsmaßnahmen an der gesamten Immobilie.

Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet. Zudem wurden die Gartenbereiche, Balkone und Terrassen neu gestaltet.

Freuen Sie sich auf:

// Einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterflächen

und Zugang zum Balkon (ca. 61,23 m<sup>2</sup>)

// Ein Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang (ca. 14,27 m<sup>2</sup>)

// Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche (ca. 4,76 m<sup>2</sup>)

// Zwei praktische Abstellräume sowie 1 Garderobe

// Einen Mieterkeller

// Allgemeine Kellerbereiche

Bitte beachten Sie, dass die Vermietung mit einer jährlichen Mietanpassung um 1,25 % der Nettomiete gemäß Staffelmietvereinbarung erfolgt.

Ferner kann ein PKW-Stellplatz für ein monatliches Entgelt in Höhe von 50,-€ angemietet werden.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweilerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in der begehrten und gepflegten Innenstadtlage der Goethestraße, direkt gegenüber dem Finanzamt der Stadt Düren.

Düren:

Mit rund 90.000 Einwohnern ist Düren eine bedeutende Mittelstadt im Rheinland, gelegen zwischen Aachen und Köln am Nordrand der Eifel. Als Verwaltungssitz des gleichnamigen Kreises und Mitglied der Euregio Maas-Rhein verbindet die Stadt eine über 1.300-jährige Geschichte mit moderner Industrie. Die Rur durchzieht das Stadtgebiet, weshalb Düren auch als „Tor zur Nordeifel“ bekannt ist.

---

## Ausstattung Beschreibung

Diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung besticht durch einen Wohn- und Essbereich. Die Räume sind mit hochwertigem Steinzeugfliesen bzw. Designbelag - teils mit Fußbodenheizung - ausgestattet, das Badezimmer wurde frisch gefliest.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Ein kurzfristiger Einzug ist als Erstbezug nach Modernisierung möglich.

Entspricht diese Wohnung Ihren Vorstellungen von einem neuen Zuhause? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

---

## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebots.  
Weitere interessante Angebote finden Sie unter:  
[www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

Gut vorbereitet für Ihre Wohnungsbewerbung?

Im Rahmen unseres Neuvermietungsprozesses benötigen wir zur Entscheidungsfindung in der finalen Phase der Mieterauswahl folgende Unterlagen:

/1/ Identitätsnachweis

Gültiger Ausweis

Optional: Kopie des Personalausweises (freiwillig) – Zugangs- & Seriennummer bitte schwärzen

/2/ Einkommensnachweise

Gehaltsnachweise der letzten drei Monate (nicht relevante Daten wie Eintrittsdatum, Steuer-ID, Religion, Steuerklasse bitte schwärzen)

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweilerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



Aktuelle SCHUFA-Auskunft für Mietanträge/Wohnungsunternehmen (max. 3 Monate alt)

/3/ Mieterselbstauskunft

Nicht älter als drei Monate

Verfügbar auf unserer Website: Bewerbungsformular Mietwohnung

Sollte nach Abschluss der Entscheidungsphase kein Mietvertrag zustande kommen, werden die Mietinteressentendaten gemäß Art. 17 Abs. 1 DSGVO („Recht auf Vergessenwerden“) gelöscht.

Fragen zum Datenschutz?

Kontaktieren Sie Ihren Ansprechpartner oder besuchen Sie unsere Datenschutzerklärung. Gerne senden wir Ihnen diese auch in ausgedruckter Form zu.

---

## Objekttitel

\*Top modernisierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & großem Tageslichtbad\*

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuzuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.