



|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Nettokaltmiete:                      | 800,00 €          |
| Betriebskosten:                      | 226,00 €          |
| <b>Gesamtmiete:</b>                  | <b>1.026,00 €</b> |
| Kaution:                             | 2.400,00 €        |
| Wohnfläche:                          | 80 m <sup>2</sup> |
| Etage:                               | 0                 |
| <b>Ausweistyp:</b>                   | Bedarfsausweis    |
| <b>Energieträger:</b>                | Fernwärme         |
| <b>Verbrauch<br/>/Bedarf in kWh:</b> | 176               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975              |

Wohnungs-ID: 5039/00305/009/0151

Neue Jülicher Straße 79, 52353 Düren

# 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON ZU VERMIETEN

**Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

Ines Kievernagel · Zentrales Vermietungscenter:  
vermietung@grandcityproperty.de

Sämtliche Daten in diesem Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Eine Haftung wird ausgeschlossen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages.



## WEITERE INFORMATIONEN

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Baujahr</b>                   | 1975           |
| <b>Zustand</b>                   | Renoviert      |
| <b>Wesentliche Energieträger</b> | Fernwärme      |
| <b>Energieausweistyp</b>         | Bedarfsausweis |
| <b>Energieverbrauchswert</b>     | 176.10 kwh     |

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 5-stöckige Wohnhaus wurde 1975 erbaut - Im Erdgeschoss liegt Ihre neue Wohnung. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die gewünschte Etage.

Um die optimale Pflege der Anlage kümmert sich unser Hausmeisterservice. Öffentliche Parkplätze stehen Ihnen und Ihren Gästen ebenfalls zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 80 m² Wohnfläche und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Ausstattung im Überblick:

Balkon zum Entspannen  
Laminatboden und Raufasertapete in den Wohnräumen  
Küche mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen  
Badezimmer mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, weißen Wandfliesen und Badewanne  
Haustiere nach Vereinbarung  
Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum  
Fahrradkeller  
Hausmeisterservice für eine gepflegte Wohnanlage

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage an der Neuen Jülicher Straße im Dürener Stadtgebiet. Das Wohnumfeld verbindet die Vorteile einer guten Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und zu zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Die Dürener Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Nordpark, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten bietet. Die grüne Umgebung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und erhöht die Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb Dürens sowie in die umliegenden Städte. Darüber hinaus sind die Autobahnen A4 und A44 in kurzer Zeit erreichbar und bieten optimale Anbindungen in Richtung Köln, Aachen und Düsseldorf.

Die Lage eignet sich gleichermaßen für Berufstätige, Paare, Familien und Senioren, die eine zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten schätzen.

## SONSTIGES

Alle Informationen zur Datennutzung und Datenschutzrechten durch Grand City Property Ltd – Zweigniederlassung Deutschland finden Sie unter: [grandcityproperty.de/datenschutz](https://grandcityproperty.de/datenschutz).

Wichtige Hinweise:

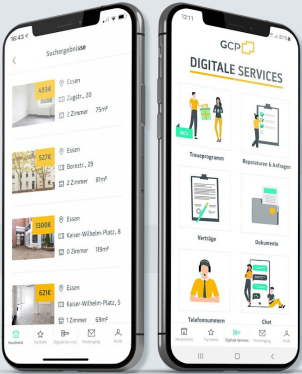
- Bitte senden Sie uns keine vertraulichen personenbezogenen Dokumente (z. B. Gehaltsabrechnungen) vor der Besichtigung zu. Sollten Sie dies dennoch tun, werden diese Dateien umgehend gelöscht.
- Der Energieausweis kann bei der Besichtigung vorgelegt werden (ausgenommen Stellplätze/Garagen).
- Die in der Anzeige verwendeten Fotos können Beispielfotos oder KI-generierte Visualisierungen (Kennzeichnung mit „virtually staged“) sein, die der besseren Veranschaulichung der Immobilie dienen und von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.
- Sämtliche Daten in diesem Exposé, einschließlich Bilder, Grundrisse und sonstige Beschreibungen wie auch Grundrissgrafiken mit Maßangaben oder Einrichtungen, dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine verbindlichen Zusicherungen dar. Die Daten sind so gründlich wie möglich angegeben, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich und etwaige Änderungen vorbehalten. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages. Eine Haftung für fahrlässige Fehler oder Abweichungen der Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

**Hinweis:** Bei den Fotos in unseren Wohnungsanzeigen handelt es sich teilweise um Beispielbilder aus vergleichbaren Wohnungen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen können. Sämtliche Daten im Exposé sind so gründlich wie möglich angegeben.

## WEITERE BILDER







Alles in einer App:  
**Wohnungsangebote,  
Mieter-Service und  
Treueprogramm!**

Jetzt QR-Code  
scannen und GCP  
App downloaden!







Top renovierte  
Wohnungen



Höchste  
Mieterzufriedenheit



24/7 Mieterservice