

KPK Erste Immobilien Invest GmbH & Co.KG An den Hofgärten 1-5, 52351 Düren



Lage:	Heinrich-Dauer-Str. 1 – 5, 52351 Düren
Wohnfläche:	von 74 m <sup>2</sup> bis zu 83 m <sup>2</sup> , Staffelwhg. 146 m <sup>2</sup>
Terrassen:	von 12 m <sup>2</sup> bis zu 40 m <sup>2</sup> , Staffelwhg. 100 m <sup>2</sup>
Balkone:	von 6,80 m <sup>2</sup> bis zu 10,20 m <sup>2</sup>
KM:	von 785,00 € bis zu 1.050,00 €, Staffelwhg. 1.830,00 €
NK:	2,50 €/m <sup>2</sup>
Kaution:	3 Kaltmieten
Reinigungsgeld:	3,00 €/m <sup>2</sup>
Stellplatz TG:	70,00 €
Stellplatz außen:	35,00 €

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

## BAUWEISE

- Massivbauweise Stein auf Stein
- Tiefgarage mit Zugang zum Personenaufzug
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Wärmeerzeugungsanlage, Heizzentrale
- Dreifachverglasung in allen Wohnungen
- Kunststofffenster außen anthrazit / innen weiß
- Treppenhaus- und Aufzugseintritt barrierefrei zugänglich nach LBO
  
- Photovoltaikanlage , Mieterstromprojekt, Stadtwerke Düren

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

## ENERGIEEFFIZIENZ wird bei uns groß geschrieben

Die Stadtwerke Düren betreiben in der Heizzentrale eine Wärmeerzeugungsanlage und beliefert über das Fernwärmenetz die einzelnen Objekte mit Wärme für den Bedarf der Raumheizung und für die Trinkwassererwärmung des Gebäudes.

Der Primärenergiefaktor weist einen Wert kleiner 0.7 auf dies entspricht der Mindestanforderung KfW 55.

Der Wärmearbeitspreis beträgt z.Z. 7,70 Cent/KWh.  
Durch langfristige Verträge sind günstigere Kosten gesichert.

Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage über die Stadtwerke Düren betrieben. Mit dem Mieterstrommodell haben Sie als Mieter die Möglichkeit über das Mieterstrommodell Grüne Energie zu beziehen und einen Preisvorteil von 8,79 Cent/ KWh zu erhalten.

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

## AUSSTATTUNG

- Teilweise bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Außenjalousie/Rollläden elektrisch
- Sonnige Balkone und Terrassen auf der Süd-Westseite
- Badfenster mit satiniertem Glas
- Bodengleiche Duschen
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in der Tiefgarage
- Abstellräume im Kellergeschoss

### Keller & PKW / Fahrrad-Stellplätze

Im Kellergeschoß sind für die Mieter ausreichend Stellplätze und Kellerräume vorgesehen.

Von der gemeinsamen Tiefgarage aus können Sie barrierefrei Ihre Wohnung mit dem Aufzug erreichen.

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

In den Hofgärten haben wir für Sie 25 moderne Wohnungen im Grüngürtel realisiert, einem beliebten Stadtteil von Düren. Auf fünf Etagen steht ein breit gefächertes Angebot an wundervollen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Paare, Singles und Familien bereit. Alle Wohnungen sind mit einem sonnigen Balkon oder einer Gartenterrasse ausgestattet. Von der gemeinsamen Tiefgarage aus können Sie barrierefrei Ihre Wohnung mit dem Aufzug erreichen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich eine großzügige Auswahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Machen Sie einen Spaziergang durch den Grüngürtel oder gehen Sie nur 15 Minuten um die Dürener Innenstadt und den Bahnhof zu erreichen.

#### LAGE

Die Stadt Düren ist mit Ihren rund 93.000 Einwohnern eine mittelgroße Stadt in Nordrhein- Westfalen. Von der Rur durchflossen, am Nordrand der Eifel gelegen punktet Düren durch die unmittelbare Nähe zu den drei Großstädten Köln, Bonn und Aachen. Die positiven demografischen Prognosen, die gut ausgebaute Infrastruktur mit einem ansprechenden Stadtbild, der gesunde Arbeitsmarkt und die exponierte Lage Dürens als Mittelzentrum sprechen für einen nachhaltigen Pendlerstandort mit außerordentlich guten Zukunftsaussichten.

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

## ANBINDUNG

Die Stadt ist hervorragend an das regionale und überregionale Autobahnnetz (u.a. A4, B56, B264) angebunden. Die zahlreichen regionalen Zuglinien (u.a. RE1, RE9, S13, S19) sorgen zudem für eine gute Erreichbarkeit in die Mittel- und Oberzentren der Region.

## KULTUR

Als Mittelstadt mit grünen Wohngebieten, einer Innenstadt mit individuellen Läden, Gastronomie direkt am Wasser, sehr gut ausgebauten Radwegen und unzähligen, vielfältigen Kultur- und Naherholungsmöglichkeiten in der Stadt sowie direkt benachbart im Nationalpark Eifel ist Düren ein attraktiver Ort zum Leben, welcher besonders von Familien mit Kindern geschätzt wird.

Kölner Pensionskasse  
Erste Immobilien Invest  
GmbH & Co. KG  
02234 / 9191-240

# Visualisierung Grundriss 2-Zimmer-Wohnungen



# Visualisierung Grundriss 3-Zimmer-Wohnungen

