Jülich-Kirchberg

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Doppelhaushälfte mit kleiner Gartenoase und Garage

Objektnummer: 26027405P



KAUFPREIS: 319.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.21 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 295 m^2

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26027405P
Wohnfläche	ca. 106.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	319.500 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	110.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Ein erster Eindruck

Liebevoll gepflegtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen - mit schönem Außenbereich.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Jülich-Kirchberg bietet ein angenehmes Wohnumfeld, eine durchdachte Ausstattung und einen Garten, der den Wohnbereich im Sommer auf besondere Weise erweitert. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Große, teilweise bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen einen schönen Übergang zum Garten. Die Südwest-Ausrichtung sorgt dabei für sonnige Nachmittage und lange Abende auf der Terrasse.
Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Ein praktisches Detail ist die integrierte Siemens-Kaffeemaschine. Je nach Vereinbarung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, weitere Ausstattungsgegenstände aus dem Haus zu übernehmen.

Der 2018 neu angelegte Garten bietet mit seiner Terrasse vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu genießen. Eine Außenküche, ein Whirlpool und eine Außendusche machen den Außenbereich zu einem komfortablen Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende.
Ein besonderes Plus ist das Gartenhaus, das weit mehr als klassischen Stauraum bietet. Es lässt sich als gemütlicher Rückzugsort, Partyraum oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen und eröffnet damit weitere Möglichkeiten, den Garten ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Auch in die Substanz und Technik des Hauses wurde regelmäßig investiert. Die Fenster wurden zwischen 2014 und 2017 erneuert. 2016 erfolgte die vollständige Erneuerung und Dämmung des Daches. Im Jahr 2018 wurden die Leitungen und der Stromkasten erneuert sowie das Badezimmer modernisiert. Ebenfalls 2018 wurde der Garten neu angelegt. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert und ist als Leasinggerät ausgeführt.

Elektrische Rollläden im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Tageslicht-Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich Heizkörper.
Weitere Nutz- und Abstellfläche steht im Keller zur Verfügung. Neben einer Waschküche bietet dieser mehrere Räume und damit viel Platz für Vorräte, Hobby, Hauswirtschaft und alles, was im Alltag nicht unmittelbar im Wohnbereich benötigt

wird.

Die Immobilie verbindet einen gepflegten Gesamtzustand mit zahlreichen bereits umgesetzten Sanierungen und einer Ausstattung, die den Alltag komfortabel macht.

Ein Zuhause für alle, die gepflegtes Wohnen, zeitgemäßen Komfort und einen vielseitig nutzbaren privaten Außenbereich miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Ausstattung und Details

- Sehr gepflegte und sanierte Doppelhaushälfte
- Großes Wohnzimmer mit teils bodentiefen Fenstern
- Einbauküche mit Geräten im Kaufpreis enthalten
(z.B. integrierte Siemens-Kaffeeautomat)
- Garten mit Außenküche, Whirlpool, überdachte Terrasse, Gartenhäuschen und Außendusche
- Süd-West Ausrichtung
- 2014 - 2017 neue Fenster
- 2016 Dach komplett neu und gedämmt
- 2018 neue Leitungen und Stromkasten
- 2018 Badezimmer Sanierung
- 2018 Neuanlage Garten
- 2022 Neue Gas-Heizung (Leasing-Gerät)
- Elektrische Rollläden im EG
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Heizkörper EG und OG
- Keller mit Waschküche und vielen Stauflächen
- Ausstattung im Haus kann teils übernommen werden

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen nach Jülich

Jülich-Kirchberg verbindet die angenehme Ruhe eines gewachsenen Ortsteils mit der guten Erreichbarkeit der Jülicher Innenstadt. Der Ort liegt südlich des Stadtzentrums und bietet ein überwiegend wohngeprägtes Umfeld mit viel Grün und einem entspannten, nachbarschaftlichen Charakter.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens in Jülich schnell erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. In Kirchberg selbst befindet sich unter anderem der Kindergarten St. Michael. Kindergarten St. Michael.

Auch die überregionale Anbindung ist ein Pluspunkt des Standorts: Jülich verfügt über zwei Autobahnanschlüsse an die A44 und ist darüber hinaus gut an die A4 und A61 angebunden. Damit sind unter anderem Aachen, Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach gut erreichbar.

Für Berufspendler bietet zudem die Nähe zum Forschungszentrum Jülich einen besonderen Standortvorteil. Dieses ist über das regionale Straßen- und Busnetz gut angebunden; auch die Rurtalbahn bietet eine Verbindung in Richtung Düren und damit Anschluss an das überregionale Bahnnetz.

Kirchberg eignet sich damit besonders für Menschen, die ruhiges und naturnahes Wohnen schätzen, gleichzeitig aber auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die Stadt nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26027405P - 52428 Jülich-Kirchberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com