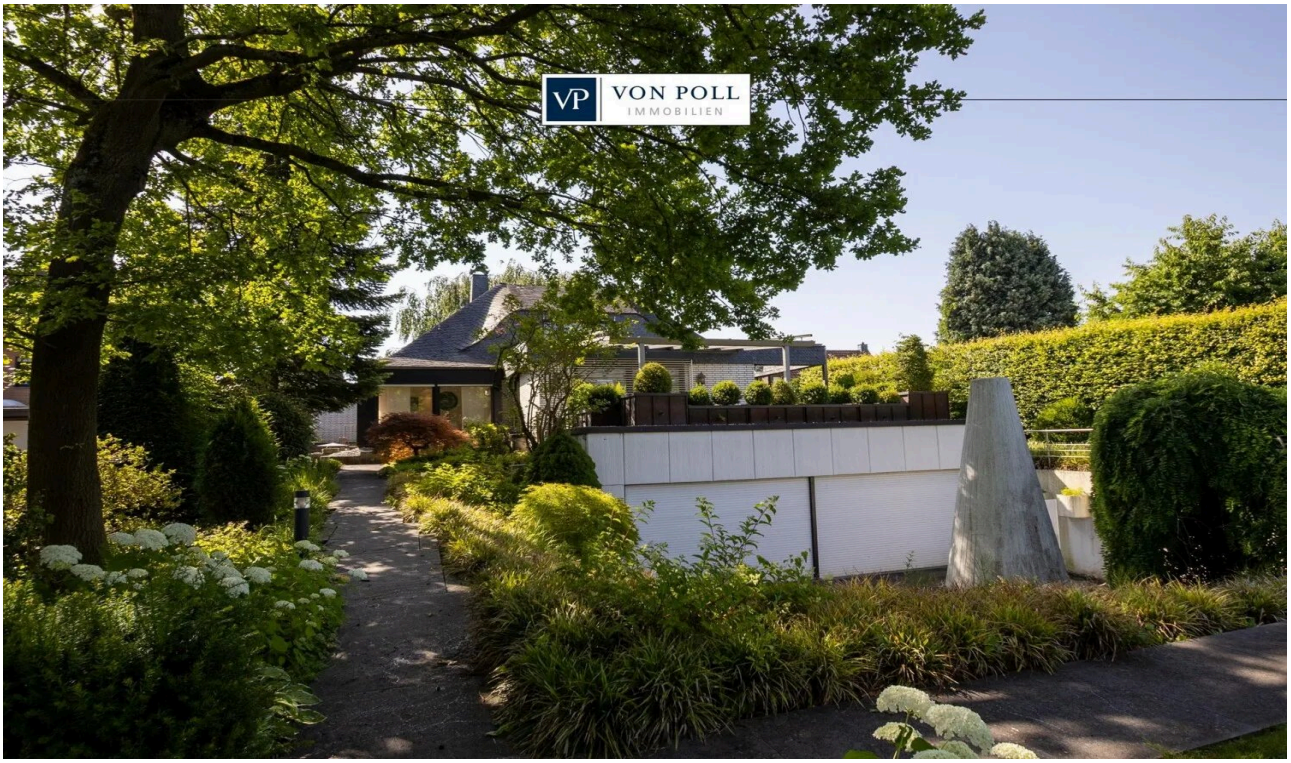
Jüchen

Modernisiertes Refugium: Großzügiges Wohnen mit Park und Pool

Objektnummer: 26047027B



KAUFPREIS: 950.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150.72 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 5623 m^2

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

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

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26047027B
Wohnfläche	ca. 150.72 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	950.250 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 238 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 150,72 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 5.623 m². Ergänzt wird die Wohnfläche durch ca. 67,50 m² zu Wonraum umgestaltete Nutzfläche im Obergeschoss .Erbaut wurde das Objekt im Jahr 1967 und befindet sich heute dank umfangreicher Modernisierungen – zuletzt im Jahr 2020 – in einem gepflegten und technisch zeitgemäßen Zustand. Stetige Renovierungen und die laufende Instandhaltung unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Wertbeständigkeit. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für die individuellen Ansprüche einer Familie schafft. Zwei sanierte Badezimmer – eins im Erdgeschoss, das andere im Obergeschoss – sorgen ebenso für höchsten Wohnkomfort wie das zusätzliche Duschbad und WC im Souterrain. Die hochwertigen Marmor- und Parkettoberböden setzen im Innenbereich stilvolle Akzente und tragen zum gehobenen Ausstattungsniveau bei. Für Wetterbeständigkeit sorgt das traditionelle Schieferdach. Das absolute Highlight stellt die Schwimmhalle mit einer beachtlichen Größe von 10,5 m x 4,5 m dar. Für Entspannung nach dem Schwimmen sorgt die integrierte Sauna. Die Kellerbar offeriert zusätzlichen Raum zur Freizeitgestaltung und geselligem Zusammensein.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch zahlreiche Merkmale, die sowohl Funktionalität als auch Freizeitwert in den Vordergrund stellen. Eine moderne Gaszentralheizung – eingebaut im Rahmen der jüngsten Modernisierung – versorgt Haus und Warmwasser effizient. Teilweise wurde zudem eine Fußbodenheizung integriert, die für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Elektrische Rollläden, teilweise mit Zeitschaltuhr, bieten praktischen Komfort und Sicherheit, die durch eine eingebaute Alarmanlage noch ergänzt wird.
Die neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten entspricht modernen Ansprüchen und lädt zum gemeinschaftlichen Kochen ein.
Das gepflegte Außenareal bietet eine top-gepflegte Parkanlage und zahlreiche Ausstattungsdetails, die zum Verweilen einladen, darunter ein Gartenteich mit Brücke sowie ein Gartenpavillon mit Theke, Zapfanlage und Partytischen. Ein Nebengebäude beherbergt Pferdestallungen, einen Geräteschuppen sowie ein separates WC und erweitert so die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Objektes.
In Feldrandlage gelegen, hat das Anwesen einen eigenen Feldweg, der direkt ins Umland führt.
Dieses Einfamilienhaus stellt mit seinem modernisierten Zustand, der hochwertigen Ausstattung und dem großzügigen Grundstück eine seltene Gelegenheit im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien dar. Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Ausstattung und Details

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten, modernisiertem Zustand und wurde laufend renoviert und instandgehalten.
Ausstattungsmerkmale:
Top-gepflegte Parkanlage
Gartenteich mit Brücke
Gartenpavillon mit Theke, Zapfanlage und Partytischen
Nebengebäude mit Pferdestallungen, Geräteschuppen und WC
Feldrandlage mit eigenem Feldweg in das Umland
Schieferdach
Schwimmhalle 10,5 m x 4,5 m
Sauna
Duschbad, WC im Souterrain
Kellerbar
Neue Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Teilweise Fussbodenheizung
Sanierte Bäder im EG und OG
Elektrische Rollläden teilweise mit Zeitschaltuhr
Oberböden Marmor und Parkett
Einbauküche mit Miele Geräten
Alarmanlage

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Alles zum Standort

Jüchen besticht als familienfreundliche Gemeinde mit rund 23.000 Einwohnern durch ihre ruhige, naturnahe Atmosphäre und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Die hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Metropolen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach verbindet urbanen Komfort mit ländlicher Lebensqualität. Die solide Infrastruktur mit gut ausgebauten Autobahnen und Bahnlinien, ergänzt durch eine verlässliche Grundversorgung im Bildungs- und Gesundheitswesen, schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres und geborgenes Zuhause. Die moderaten Immobilienpreise in Jüchen bieten Familien ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, das durch stetige Wertsteigerungen und nachhaltige Wohnraumentwicklung ergänzt wird.

Die Lage innerhalb Jüchens ermöglicht ein harmonisches Miteinander von naturnaher Erholung und urbaner Infrastruktur. Besonders Familien schätzen hier die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die von modernen Sportanlagen wie dem nahegelegenen CORe, das in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu liebevoll gestalteten Spielplätzen in fußläufiger Entfernung reichen. Die Peter-Giesen-Halle und weitläufige Parks wie der Schmölderpark laden zu gemeinsamen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein, während die Nähe zu mehreren Busstationen und dem Bahnhof Jüchen (8 Minuten zu Fuß) eine unkomplizierte Mobilität für den Alltag garantiert.

Für Familien mit Kindern bietet Jüchen ein umfassendes Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Villa Kunterbunt sind bereits in vier Minuten zu Fuß erreichbar, und Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in einem Radius von etwa 12 bis 19 Minuten zu Fuß. Diese kurzen Wege schaffen Sicherheit und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Ergänzt wird dies durch eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Apotheken und Hausarztpraxen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, was gerade für Familien ein beruhigendes Plus an Komfort bedeutet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Netto und Aldi Süd, sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.
Durch die gute Anbindung durch den ÖPNV gelangt man in ca. 40 Minuten nach Köln.
In Jüchen finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensqualität harmonisch zusammenfließen – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26047027B - 41363 Jüchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com