Jüchen

Wohnen im Grünen - Lichtdurchflutetes, freistehendes Energiesparhaus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 26047048a



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 508 m²

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

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

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26047048a
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	07.09.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

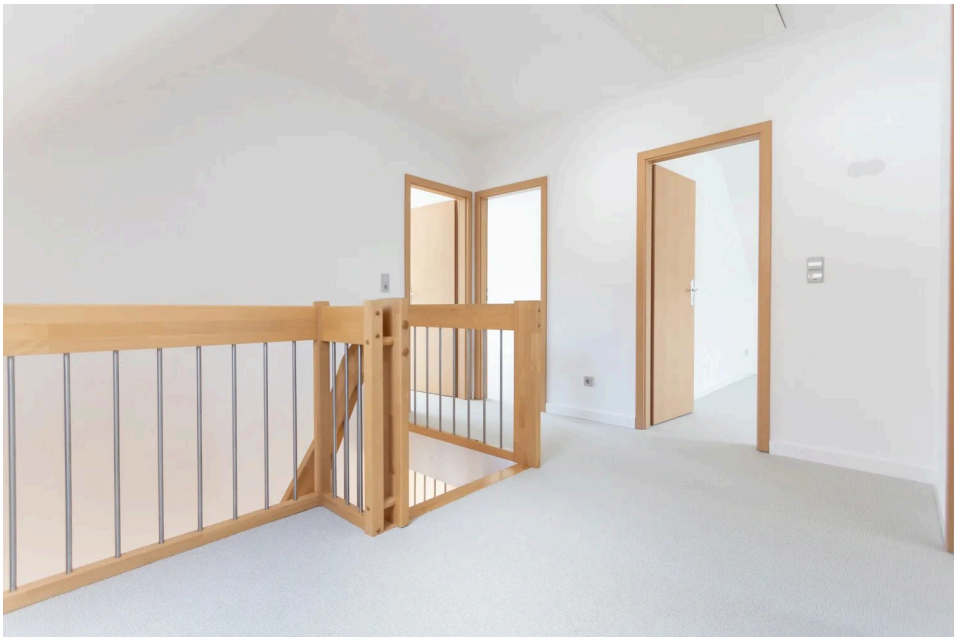
Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

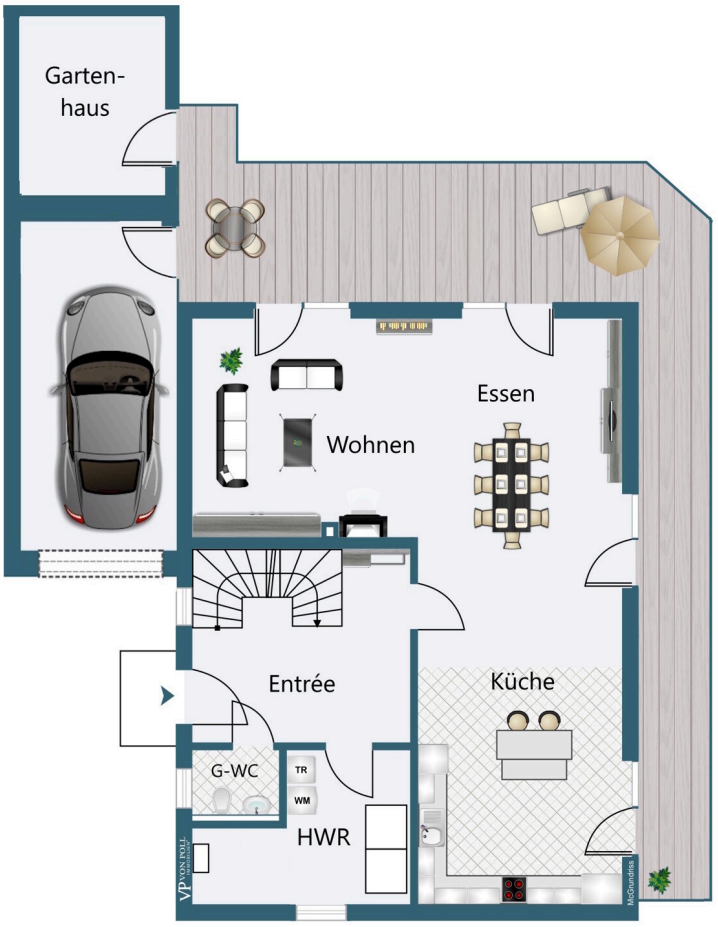
Die Immobilie

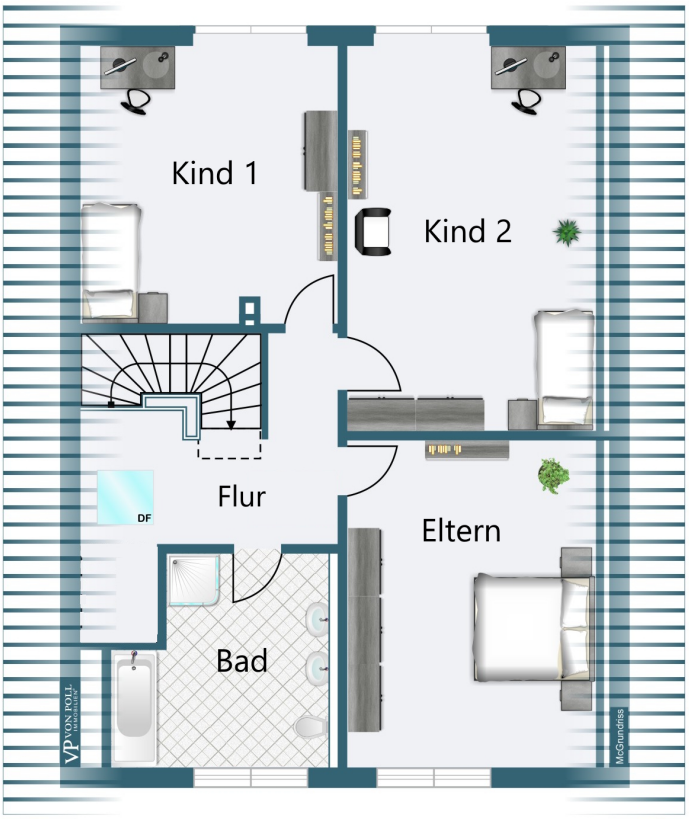




Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet eine großzügige, familiengerechte Raumgestaltung mit moderner Haustechnik und einem angenehm gewachsener, weitläufiger Garten – ein Zuhause, das Wohnqualität und Alltagstauglichkeit auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss verbindet ein durchgängiger Fliesenboden den Wohn- und Essbereich zu einer großzügigen Einheit. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen zugleich den Blick in den blühenden, begrünten Garten. Die direkt angrenzende, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich und bietet einen geschützten Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Freien.

Das Haus wurde kürzlich in wesentlichen Bereichen modernisiert und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Die technische Ausstattung umfasst unter anderem ein sehr energieeffizientes Heizsystem. So findet über eine Abluftwärmepumpe eine Energiegewinnung durch die verbrauchte Raumluft statt. Zusätzlich wird über eine Erdwärmepumpe mit Spiralkollektoren im Erdreich (vollkommen wartungsfrei) eine weitere Wärmquelle aufgegriffen. Solarthermie sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus komplettieren das Konzept, welches minimale jährliche Energiekosten verursacht! Die Heiztechnik wurde soeben vollständig gewartet. Ein heller, frisch ausgeführter Innenanstrich sowie renovierte Bäder unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Gesamteindruck.

Die offene Küche ist unmittelbar an den Essbereich angebunden und fügt sich selbstverständlich in den großzügigen Wohnbereich ein, der auch über eine Vorbereitung zum Anschluss eines Kaminofens verfügt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modern gestaltetes Gäste-WC, eine geräumige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet, sowie einen Hauswirtschafts-/Technikraum.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Hochwertiger, neuer Vorwerk-Teppichboden schafft hier eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Das modernisierte, großzügige Familienbad ist mit einem Doppelwaschtisch, einer bodengleichen Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung und einer Badewanne ausgestattet. Moderne Sanitärobjekte und eine klare Gestaltung verleihen dem Raum einen zeitgemäßen Charakter.

Im Flurbereich findet ein kompakter Arbeitsplatz Raum, der sich gut für das Arbeiten im Homeoffice oder als persönlicher Rückzugsbereich eignet. Ein großer, über eine ausklappbare Leiter begehbarer Speicher bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine weitläufige Gestaltung. Die überdachte

Terrasse bietet einen geschützten Übergang zwischen Wohnbereich und Garten. Das rückwärtige Grundstück ist weitgehend von Rasenflächen, blühenden Sträuchern und einem gewachsenen Baumbestand geprägt. Dadurch entsteht ein angenehm privater und zugleich großzügiger Gartenbereich mit Blick ins Grüne.

Ein Gartenhaus mit entsprechender neuer Grundausstattung (Rasenmäher, Schlauchwagen, div. Geräte) sowie die überlange Garage mit praktischem Zugang ergänzen das Angebot und bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes und technisch gut ausgestattetes Zuhause mit großzügigen Wohnbereichen, einem durchdachten Grundriss und einem attraktiv angelegten Garten. Die Kombination aus moderner Haustechnik mit sehr niedrigen Energiekosten, zeitgemäßer Ausstattung und gewachsenem Umfeld bietet gute Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen auf lange Sicht - Einziehen ohne großen Aufwand!

Besonders ist der unverbaubare Blick vom Garten in den angrenzenden Grüngürtel!

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Ausstattung und Details

• energieeffizientes Heizkonzept mit Erdwärmepumpe, Abluftwärmepumpe und Solarkollektoren
• der Energieversorger benennt einen monatlichen Abschlag für Heizung in Höhe von 73 €.
• Fussbodenheizung im gesamten Haus
• Fliesenboden im Erdgeschoss
• hochwertiger, neuer Vorwerk Teppichboden im Dachgeschoss
• umfangreich modernisierte Bäder
• Hauptbad mit Doppelwaschtisch, Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung und Badewanne
• Gäste-WC Waschtischunterschrank und modernen Sanitärobjekten
• bodentiefe Fenster
• frisch gewartete Heiztechnik
• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
• komplett neuer Innenanstrich
• LAN-Verkabelung
• unverbaubarer Blick ins Grüne

Objektnummer: 26047048a - 41363 Jüchen

Alles zum Standort

Das Wohngebiet Auenfeld zählt zu den jüngeren und familienfreundlich geprägten Wohnlagen im Jüchener Stadtgebiet. Das Quartier wurde Mitte der 2000er-Jahre entwickelt und zeichnet sich durch eine überwiegend moderne Wohnbebauung, gepflegte Straßenräume und ein ruhiges, gewachsenes Umfeld aus.

Die Lage verbindet die Vorzüge eines angenehm zurückhaltenden Wohnstandorts mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Jüchener Zentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzten und gastronomischen Angeboten ist gut erreichbar.

Für Familien bietet das Wohngebiet insbesondere durch die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten attraktive Rahmenbedingungen. Gleichzeitig laden die angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Bereiche und die weitläufige Umgebung zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Damit entsteht eine angenehme Verbindung zwischen naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Auch verkehrlich ist das Auenfeld günstig gelegen. Über die nahegelegene B 59 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A 46 und damit an die umliegenden Städte. Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln sind auf diese Weise sowohl mit dem Pkw als auch über das regionale Verkehrsnetz gut erreichbar. Jüchen selbst profitiert insgesamt von seiner Lage zwischen den größeren Zentren des Rheinlands und wird entsprechend als attraktiver Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung wahrgenommen.

Das Auenfeld bietet damit ein Wohnumfeld, das insbesondere durch seine ruhige, familienfreundliche Prägung, die gute Infrastruktur und die Nähe zu den weitläufigen Freiflächen des Jüchener Umlands überzeugt.

Objektnummer: 26047048a - 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: 26047048a - 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