

Jüchen

# Energieeffizientes KfW-55 Haus mit moderner Ausstattung und PV-Anlage

????????? ??????????: 24047047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

????? ?????????: 649.500 EUR • ??????????: ca. 137,61 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ????????? ?????: 446 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047047	????? ???????	649.500 EUR
????????????	ca. 137,61 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		??????????????	??????????????
????????????	1	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	2015	??????????????	?????????????, ??????, ??????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ????????	<b>ELECTRICITY</b>	?????? ???? ???? ????????????	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	12.04.2025	???????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???? ????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014



???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ?????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

??? ?????? ???????????

Diese zeitgemäße Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 137,61 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 446 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz in den Mittelpunkt stellen. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bieten. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit exklusivem Badinventar von Villeroy & Boch ausgestattet und umfasst eine großzügige, bodentiefe Dusche sowie eine zusätzliche Badewanne. Die Fußbodenheizung, unterstützt durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage von NIBE, sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage garantiert zu jeder Jahreszeit ein gesundes Raumklima. Fenster mit Dreifachverglasung – teilweise bodentief – maximieren den natürlichen Lichteinfall und tragen zur hervorragenden Wärmedämmung der Immobilie bei. In den Wohnbereichen finden sich Oberböden in ansprechender Holzoptik aus Vinyl, während die Nasszellen mit hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet sind. Eine moderne Einbauküche erleichtert den Alltag und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für den ambitionierten Hobbykoch. Elektrische Rollläden runden das durchdachte Wohnkonzept ab. Für die Freizeitgestaltung steht eine großzügige, überdachte Terrasse bereit, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Die Immobilie umfasst zudem einen liebevoll angelegten Garten, der genügend Raum für persönliche Gestaltungswünsche bietet. Ein wichtiger Aspekt ist die zukunftsorientierte Energieversorgung des Hauses. Die verbaute PV-Anlage von Enpal mit 9,1 kWp-Leistung und einer Miet-/Kaufoption garantiert eine umweltfreundliche und kostensparende Stromversorgung. Die Wallbox mit 11 kW Ladeleistung unterstützt die Nutzung von Elektrofahrzeugen und hebt die Immobilie auf ein zeitgemäßes Ausstattungsniveau. Der Glasfaseranschluss sichert zudem ultraschnelle Internetverbindungen. Für Fahrzeuge stehen eine 3 x 9 Meter große Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie weitere Stellplätze vor der Garage zur Verfügung. Die integrierte Kalkschutzanlage zur Wasserenthärtung stellt einen weiteren Pluspunkt im täglichen Verbrauch dar. Diese Aspekte stellen nur einen Teil der Vorzüge dieser Immobilie dar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Qualitäten dieses modernen Wohnhauses. Eine sachkundige Entscheidung wird durch das Zusammenspiel der hochwertigen Ausstattung und der ansprechenden Wohnlage erleichtert.

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

????????????????? ??? ??????????

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Energieeffizienzhaus KfW-55 Haus der Fa. Viebrockhaus Typ V1 mit einem Endenergiebedarf von 16 kWh/m<sup>2</sup>a
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage von NIBE
- mit Fussbodenheizung und Warmwasserversorgung
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage für eine optimale Luftqualität
- Fenster mit Dreifachverglasung, teilweise bodentief
- Oberböden Vinyl in Holzoptik, hochwertige Keramikfliesen in den Nasszellen
- Badinventar von Villeroy & Boch
- Bad mit bodentiefer Dusche und zusätzlicher Wanne
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- großzügige überdachte Terrasse
- Kalkschutzanlage zur Wasserenthärtung
- Garage 3m x 9m
- weitere Stellplätze vor der Garage
- Wallbox mit 11 KW Ladeleistung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage von Enpal mit 9,1 KWP-Leistung und einer Miet-/Kaufoption

Diese außergewöhnlichen Ausstattungsmerkmale sind nur ein kleiner Einblick in das, was dieses Haus zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem neuwertigen Wohnjuwel begeistern.

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Jüchen. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und alle Schulformen sind vor Ort. Die Gemeinde Jüchen befindet sich im Rhein-Kreis-Neuss und durch ein sehr gutes ausgebautes Autobahnnetz sind die Städte Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach, Aachen und Köln über die BAB A46, A61, A44 und A57 in Kürze erreichbar. Jüchen ist ein attraktiver Wohnstandort. Man wohnt hier ruhig, ländlich und ist trotzdem sehr schnell in den städtischen Zentren. Ausflugsziele, wie zum Beispiel Schloss Dyck oder das Kloster St. Nikolaus sind in wenigen Minuten zu erreichen.



??????? ????????: 24047047 - 41363 Jüchen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24047047 - 41363 Jüchen

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)