

Jüchen

# Freistehendes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage

????????? ??????????: 24047014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 586 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047014
????????????	ca. 198 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ???????????	4
???????????	1
????? ??????????????	1983
????? ??????????????	2 x ???????

????? ????????	499.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ???????????????	???????
????????????????????????? ???????	ca. 101 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ??????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	50.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ???	26.05.2034	????????? ????????? ?????????	B
???? ??????????	?????? ??????????? ????? / ??????		

????????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

?? ?????????



??????? ???????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

Eingebettet in eine Nachbarschaft aus individuellen Einfamilienhäusern wurde diese Immobilie in massiver Bauweise errichtet. Das zum Verkauf stehende Objekt wurde im Jahr 1983 erbaut und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>. Auf einem ca. 586 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Oberböden sind im Erdgeschoss, in den Fluren und im Treppenhaus mit Marmor ausgelegt, während im Obergeschoss und dem ausgebauten Spitzboden Parkettböden verlegt wurden. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein Kachelofen, der an kalten Wintertagen für Gemütlichkeit und Behaglichkeit sorgt. Der großzügige Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet im Sommer ausreichend Platz, um die Sonne zu genießen. Eine Terrasse sowie ein Grillplatz im Garten laden zu geselligen Stunden im Freien ein. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Bidet ausgestattet. Der Eingangsbereich des Hauses besticht durch eine Wandverkleidung aus edlem Travertin, die dem Raum eine elegante Note verleiht. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach ausreichend Platz und einem gepflegten Wohnumfeld ist. Mit seinen zahlreichen Zimmern, dem großzügigen Garten und der hochwertigen Ausstattung bietet dieses Haus Komfort und Lebensqualität zugleich.

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

Das 1983 auf einem ca. 586 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten.

Die Oberböden bestehen im Erdgeschoss, in den Fluren und im Treppenhaus aus Marmor, im Obergeschoss und dem ausgebauten Spitzboden aus Parkett.

Die Terrasse sowie der südwestlich ausgerichtete Garten bieten im Sommer ausreichend Platz um die Sonne zu genießen. Ferner befindet sich im Garten ein Grillplatz.

Das Bad im Obergeschoss verfügt über eine Wanne, eine Dusche und ein Bidet.

Ein Kachelofen ziert das Wohnzimmer und spendet im Winter behagliche Wärme.

Die Wand im grosszügigen Eingangsbereich ist aus edlem Travertin gestaltet.

Erwähnenswert ist noch ein Schutzraum sowie ein großer Tresor im Untergeschoss.

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

In 20 Minuten in Düsseldorf, in 30 Minuten in Köln! Die Gemeinde Jüchen befindet sich im Rhein-Kreis-Neuss. Durch ein sehr gut ausgebautes Autobahnnetz sind die Städte Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach, Aachen und Köln über die BAB A46, A61, A44 und A57 in Kürze erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 1 km entfernt. 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 Nikolauskloster sind in wenigen Minuten zu erreichen.

???????? ??????????: 24047014 - 41363 Jüchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 50.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 24047014 - 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)