

Jüchen

# Freistehendes Ein-Zwei-Familienhaus in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26047032



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 570 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen**

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

**Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26047032      |
| Wohnfläche   | ca. 136,55 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1970          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 549.000 EUR                                                                        |
| Haus typ                      | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Ausstattung                   | Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                                               |

**Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>78.10 kWh/m²a</b>  |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>13.07.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1970</b>           |



Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





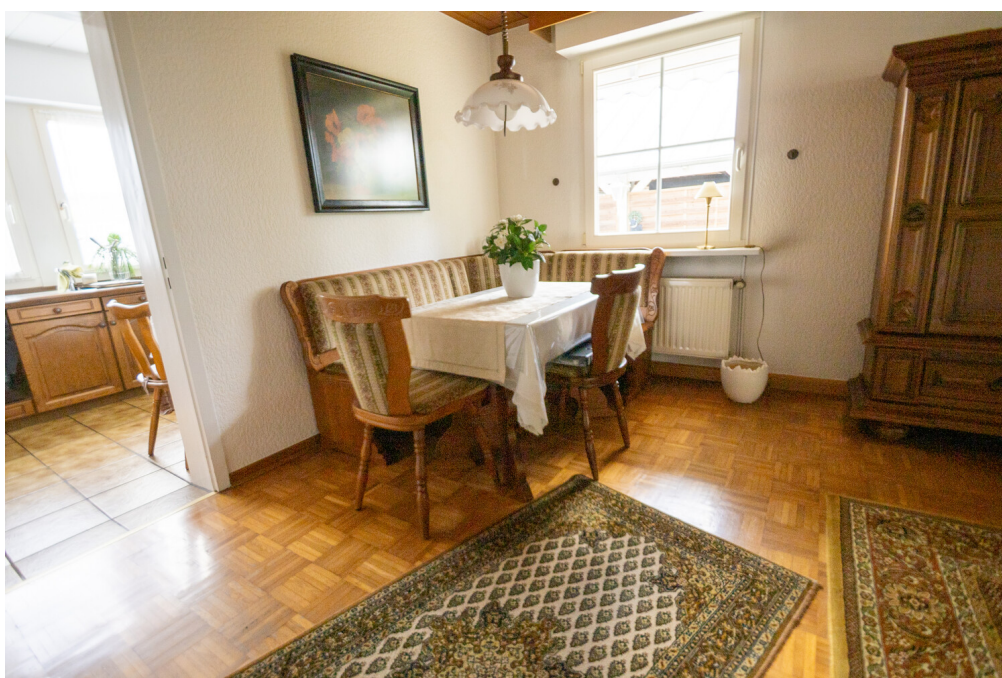
Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

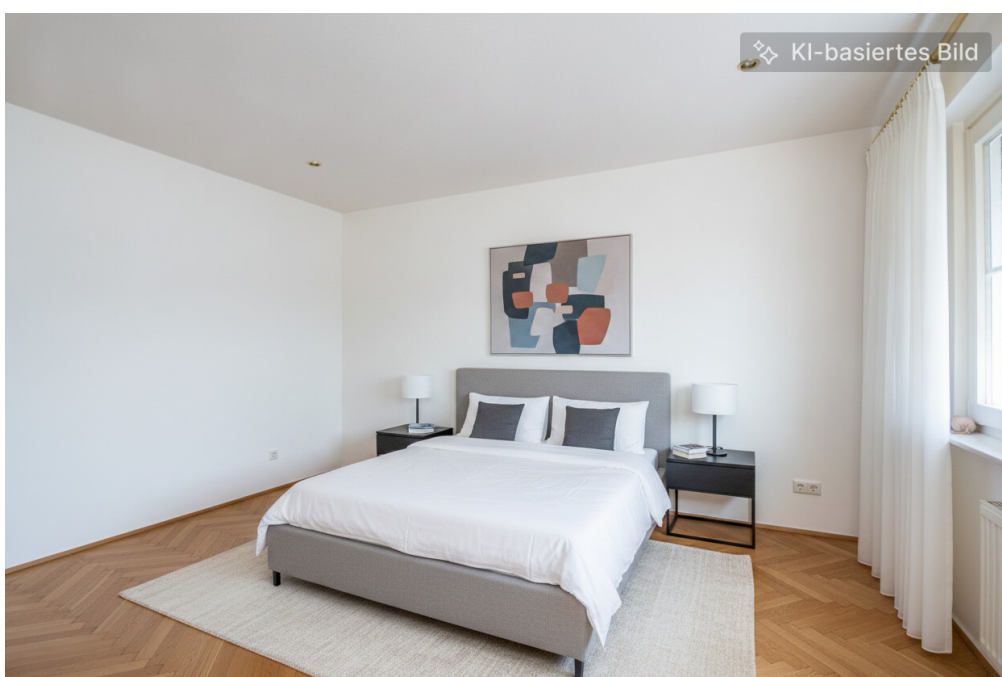
## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte in Betonfertigbauweise errichtete Ein-Zwei-Familienhaus aus dem Baujahr 1970, das mit einer Wohnfläche von ca. 136,55 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bietet. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 570 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine durchdachte Bauweise sowie zahlreiche zeitgemäße Ausstattungsmerkmale.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Dies schafft ein angenehmes Raumangebot, das sowohl individuelle Rückzugsorte als auch Platz für gemeinsames Wohnen bereithält. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Im Zuge dieser Modernisierungsarbeiten wurden zahlreiche Ausstattungsmerkmale erneuert oder verbessert. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Holzfenster mit zweifacher Iso-Verglasung, die in allen Räumen für optimale Lichtverhältnisse und eine gute Energieeffizienz sorgen. Die elektrisch betriebenen Rollläden sind bequem zentral steuerbar und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit. Das ausgebaute Dachgeschoss mit neuer Dämmung erweitert die Nutzungsfläche und schafft die Möglichkeit zur flexiblen Gestaltung – beispielsweise als zusätzlicher Arbeits-, Hobby- oder Gästebereich. Die moderne Brennwert-Gaszentralheizung garantiert eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Einbauküchen sind, wie die übrige Ausstattung des Hauses, auf einen funktionalen Alltag ausgelegt. Die Bäder präsentieren sich neuwertig und bieten zeitgemäßen Komfort. Die Materialauswahl bei Oberböden wie Parkett und Fliesen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht die Wertigkeit der Ausstattung. Im Obergeschoss wartet eine großzügige umlaufende Dachterrasse, die den Wohnbereich attraktiv und offen gestaltet. Sie eignet sich hervorragend für gemeinsames Beisammensein im Freien oder als Rückzugsort nach einem ereignisreichen Tag. Die ebenerdige Terrasse mit angrenzender Gartenfläche bietet weitere Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Freizeitaktivitäten im eigenen Außenbereich. Zur Ausstattung des Hauses gehört eine Garage sowie ein Doppel-Carport. Zusätzlich stehen Ihnen drei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Gäste jederzeit bequem parken können. Dies macht die Immobilie auch für Mehr-Personen-Haushalte oder Besucher attraktiv. Das Objekt beeindruckt durch eine durchdachte Verbindung von Wohnkomfort und funktionalen Details, die sowohl im Alltag als auch bei besonderen Anlässen überzeugen. Dank des modernisierten und gepflegten Gesamtzustands sowie der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Haus optimal für Käufer, die Wert auf eine ausgewogene Kombination aus Raumangebot und zeitgemäßer Ausstattung legen.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus Ihnen und Ihrer Familie bieten kann.**



**Objektnummer: 26047032 - 41363 Jüchen**

## **Ausstattung und Details**

hochwertige Holzfenster mit zweifacher Iso-Verglasung  
ausgebautes Dachgeschoss mit neuer Dämmung  
Brennwert-Gaszentralheizung  
elektrisch betriebene Rollläden mit zentraler Fernbedienung  
Einbauküchen  
Oberböden Parkett und Fliesen  
neuwertige Bäder  
großzügige umlaufende Dachterrasse im OG  
Garage  
Doppel-Carport  
zusätzlich 3 Stellplätze  
uvm.

**Objektnummer: 26047032 - 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: 26047032 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26047032 - 41363 Jüchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**

**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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