

Jüchen

# Maison individuelle écoénergétique dotée de technologies modernes et d'aménagements durables.

CODE DU BIEN: 25047016G



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

PRIX D'ACHAT: 769.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 613 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25047016G                               |
| Surface habitable      | ca. 176,87 m <sup>2</sup>               |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 5                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 2015                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 769.250 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 23.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.03.2035                              | Classement énergétique                                | A+                         |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2015                       |

CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen**

## Une première impression

Cette maison individuelle quasi neuve, construite en 2015, offre environ 176,87 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 613 m<sup>2</sup>. Avec un total de 5 pièces, dont 3 chambres, et 2 salles de bains modernes, elle répond à tous les besoins. Conçue selon la norme KfW-55 par Viebrockhaus, cette maison est particulièrement économe en énergie et affiche une consommation énergétique finale remarquable de seulement 23,8 kWh/m<sup>2</sup>/an. Au cœur de ses performances techniques se trouve le système de pompe à chaleur air-eau NIBE F755G, respectueux de l'environnement, qui gère à la fois le chauffage au sol et la production d'eau chaude sanitaire. Un système de ventilation centralisé et des fenêtres à triple vitrage, dont certaines descendent jusqu'au sol, contribuent à un confort thermique optimal. Toutes les pièces sont équipées de climatiseurs Daikin modernes, réversibles et pilotables via une application. L'intérieur bénéficie d'un design haut de gamme : parquet stratifié de qualité supérieure dans les pièces à vivre et carrelage en céramique de haute qualité dans les salles de bains créent une ambiance harmonieuse. Les salles de bains sont équipées de douches à l'italienne ; celle à l'étage comprend également une grande baignoire et est dotée de robinetterie Villeroy & Boch Subway 2.0. La cuisine ouverte aménagée – disponible séparément – est fonctionnelle et équipée de nombreux équipements. Des volets roulants électriques assurent confort et sécurité. La terrasse spacieuse, partiellement couverte, invite à la détente. Un abri voiture de 3,00 m x 6,24 m est disponible, ainsi que des places de stationnement supplémentaires devant la maison. Une connexion fibre optique garantit un accès internet haut débit, tandis qu'un système photovoltaïque de 19,50 kWc avec un système de stockage par batterie de 13,50 kWh et un onduleur Fronius assure un approvisionnement énergétique durable. Une borne de recharge murale de 11 kW est disponible pour les véhicules électriques. Le système d'arrosage automatique est pilotable via une application, simplifiant considérablement l'entretien du jardin. Une tondeuse robotisée garantit une pelouse impeccable. Un autre atout majeur est le jardin paysager soigné, agrémenté de deux terrasses : l'une partiellement couverte d'une véritable terrasse en bois et l'autre d'une terrasse ensoleillée avec pergola. On y trouve également un foyer extérieur, une serre et un grand abri de jardin pour le mobilier et les outils. Ces prestations exceptionnelles ne sont qu'un aperçu de ce que cette maison a à offrir. La qualité remarquable des finitions, associée à un chauffage central et au sol moderne, ainsi qu'à des solutions énergétiques respectueuses de l'environnement, souligne le haut standing de cette propriété. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même les nombreux avantages de cette maison individuelle. Un agencement bien pensé et des prestations qui répondront à toutes vos attentes vous y attendent.

**CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen**

## Détails des commodités

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Energieeffizienzhaus KfW-55 Haus der Fa. Viebrockhaus Haustyp Maxime 361 mit einem Endenergiebedarf von 23,8 k Wh/m<sup>2</sup>a
- Energieeffiziente Abluft-Wasser-Wärmepumpenanlage von NIBE Typ F755G
- mit Fussbodenheizung und Warmwasserversorgung
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage für eine optimale Luftqualität
- Fenster mit Dreifachverglasung, teilweise bodentief, mit Sicherheitspilzköpfen
- Klimageräte von Daikin in allen Räumen, sowohl zum Kühlen als auch Heizen, per App steuerbar
- Oberböden mit hochwertigem Laminat und Keramikfliesen in den Nasszellen
- Badinventar von Villeroy & Boch & Dornbracht-Armaturen
- Bäder mit bodentiefen Duschen, Bad im OG zusätzlich mit Wanne
- Einbauküche mit Granitplatte - auf VB zu erwerben
- elektrische Rollläden
- großzügige überdachte Terrasse mit Echtholzdielen
- Carport 3 m x 6,24 m
- weitere Stellplätze vor dem Carport
- Wallbox mit 11 KW Ladeleistung
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage mit 19,50 kWp, Speicher mit 13,50 kWh, Wechselrichter von Fronius
- Gartenbewässerung, per App steuerbar

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.

**CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in Jüchen im Ortsteil Spenrath. 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.

**CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 23.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
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.

**CODE DU BIEN: 25047016G - 41363 Jüchen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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