Jülich – Jülich

# Wohnen mit Pferden in Stadtnähe

***Número da propriedade: 23027030d***

**PREÇO DE COMPRA:** 1.390.000 EUR • **ÁREA:** ca. 288 $m^2$ • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 3.844 $m^2$

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23027030d |
| Área | ca. 288 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 10 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1920 |
| Tipo de estacionamento | 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.390.000 EUR |
| Agricultura / Silvicultura | |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Área total | ca. 288 m² |
| Modernização / Reciclagem | 1975 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 288 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | GAS |
| Certificado Energético válido até | 20.06.2033 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 163.57 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN Aachen präsentiert Ihnen diese einzigartige Reitanlage in unmittelbarer Nähe zu Jülich. Das ursprünglich 1920 erbaute Ein-/Zweifamilienhaus wurde 1975 hochwertig kernsaniert und kontinuierlich gepflegt. Durch die variablen Nutzungsmöglichkeiten und zwei Eingänge von der Straße aus kann die Immobilie sowohl als Einfamilienhaus genutzt als auch teilweise vermietet werden. Derzeit gibt es fünf Schlafzimmer auf verschiedenen Etagen, drei Wohnzimmer, zwei Küchen, drei Bäder und ein Gäste-WC. Zwei der Bäder wurden modern saniert und mit einer bodentiefen Dusche, hochwertigem Waschtisch und WC ausgestattet. Ebenso exquisit ist die Hauptküche mit Granitarbeitsplatte und ausgesuchten Elektrogeräten. Die Immobilie ist zudem großzügig unterkellert und mit einer Bar sowie weiteren Kellerräumen ausgestattet. Das gesamte Grundstück ist zweigeteilt angelegt. Auf dem ersten Grundstück befinden sich das Wohnhaus inklusive Garten, Terrassenplätze, Heu- und Strohlager sowie drei Ponyboxen und fünf bis sechs Großpferdeboxen. So haben Sie die Möglichkeit, bei einem entspannten Grillabend die Pferde zu beobachten und die Kinder auf dem uneinsehbaren Gelände spielen zu lassen. Die große Reithalle, der gepflegte Außenplatz und weitere fünf bis neun Boxen sind auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstücks untergebracht. Die Boxen sind noch ungenutzt, verfügen über beheizbare Wasserleitungen und große Fenster, durch die die Pferde nach draußen schauen und kommunizieren können. Die Reithalle wurde 1978 neu errichtet und bietet durch eine professionelle LED-Beleuchtung nahezu schattenfreies Reiten. Vom Reiterstübchen aus hat man einen optimalen Blick in die Reithalle und lädt mit der integrierten Bar zu geselligen Abenden ein. Die Sattelkammer kann auch als Abstellraum für Kutschen genutzt werden, da sie großzügig bemessen ist und für beides ausgelegt ist. Durch die oben beschriebene Aufteilung der Parzellen ist Ihre Privatsphäre auch bei einer Verpachtung bestens gewährleistet. Neben den eigenen Flächen, zu denen auch zwei zusätzliche Baugrundstücke gehören, sind ca. 11.200 qm Weideland gepachtet. Diese Reitanlage verspricht nicht nur den neuen Besitzern, sondern vor allem auch den Pferden eine komfortable und tiergerechte Wohnatmosphäre. Weitere Bilder und Unterlagen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Detalhes do equipamento

- Luxuriöse Reitanlage + Ein-Zweifamilienhaus in Jülich
- Reithalle ca. 35m x 17m - hochwertiger Hallensand
- Außenplatz ca. 25m x 14m
- Zehn - 14 Boxen für Großpferde (teils beheizte Wasserleitungen und unbenutzt)
- Drei Ponyboxen
- Möglicher Offenstall
- Reiterstübchen mit Blick in die Halle
- Großzügiger Putzplatz & üppige Sattel-/Kutschkammer
- Wohnhaus 1975 kernsaniert / verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Bäder (zwei Bäder saniert)
- Zwei Küchen (eine davon hoch modern)
- Fünf Schlafzimmer auf verschiedenen Etagen
- Teilweise Fußbodenheizung und elektrische Rollläden
- Kamin (2010) im Wohnzimmer
- Unterkellert
- Gas-Brennwertheizung v. 2019
- Ausbaufläche im DG
- Gartenfläche im Innenhof
- Eigentumsflächen: ca. 3843 qm (inkl. zweier Baugrundstücke ca. 530qm)
- Weide-Pachtflächen: ca. 11200 qm

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem Dorf, welches ca. fünf Kilometer von Jülich entfernt ist. Durch das gut ausgebaute Autobahnnetz in der Umgebung sind die Städte Aachen, Düsseldorf und Köln in ca. 30 Minuten erreichbar. Jülich ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt im Kreis Düren und liegt direkt an der Rur. Begrenzt wird das Stadtgebiet von der Stadt Linnich und den Gemeinden Titz, Niederzier, Inden und Aldenhoven. Jülich besteht neben der Kernstadt aus 15 weiteren Stadtteilen und besitzt mehrere Außenstellen der Kreisbehörden wie dem Amtsgericht und dem Finanzamt. Außerdem verfügt Jülich über das St. Elisabeth-Krankenhaus. Das Campus Jülich ist mit mehreren Fachbereichen Teil der Fachhochschule Aachen. Die Innenstadt der historischen Festungs- und modernen Forschungsstadt verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Durch Busverkehr des AVV und der Rurtalbahn ist Jülich mit dem Umland verbunden. Die Bundesstraße 56 verläuft durch das südliche Stadtgebiet. In Jülich befindet sich die Autobahnauffahrt an die A44 und in Düren die Auffahrt an die A4, welche in kurzer Zeit erreichbar ist.

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 163.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

**Número da propriedade: 23027030d - 52428 Jülich – Jülich**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16  Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com