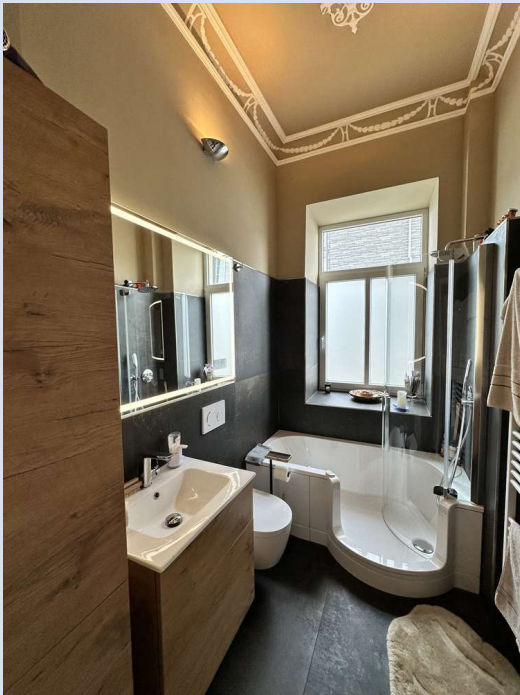


# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten,Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

Scout-ID: 155650107  
Objekt-Nr.: Jue1



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	439,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	95,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	9
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1908
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1908
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

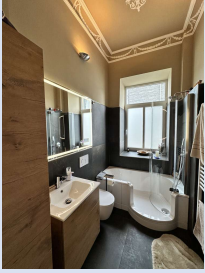
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 1,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

Nach dem Gesetz vom 23.12.2020 bezahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % einschließlich 19% MwSt.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das historische Wohnhaus aus der Gründerzeit, erbaut im Jahr 1908, befindet sich in attraktiver Lage zentrumsnah und vermittelt noch heute die Geschichte des Stadtteils, dessen Häuser hier prägend waren und sind. Das Haus bietet für zwei Familien oder eine große Familie - möglicherweise auch Mehrgenerationenhaus - sehr viele Räumlichkeiten mit einer Gesamtwohnfläche mit 267 qm, wobei 141,68 qm in den oberen Geschossen und 125,34 qm im EG zur Verfügung stehen.

Das Haus bietet Ihnen neun Zimmer, drei Badezimmer und drei Küchen, welche zum Teil vorinstalliert. Die vorgesehenen Küchenräume im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss können auch als Schlafräume genutzt werden.

Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist effizient verteilt mit einer gemütlichen Terrasse, eine Sauna, Außendusche, Wiese und Streuobstziersträuchern mit einer angrenzenden Einfahrt als Stellplatz sowie einer Garage neben der Einfahrt des Stellplatzes. Das Haus hat einen sehr großen Keller bzw. eine untererdgeschossigen Kellerbebauung unterhalb des Gartens. Dieser Keller bietet für die Lagerung von Wein sowie auch Feierlichkeiten oder für Schützenvereinsliebhaber genügend Platz um Utensilien zu lagern.

Das viergeschossige Haupthaus mit seinem erdgeschossigen Anbau verfügt über zwei Wohnungen, welche alle sehr gut belichtet und sehr attraktiv und komplett saniert worden sind. Für Home-Office ist hier genügend Platz vorhanden. Das Haus ist nicht denkmalgeschützt.

In der beigegeführten Anlagen, können Sie die Maßnahmen bzw. Modernisierungen der letzten Jahre entnehmen.

Die derzeitige Eigentümerin wäre auch daran interessiert das Erdgeschoss des Hauses noch zu mieten, sodass Sie direkte Mietereinnahmen hätten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? So lassen Sie uns gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin vereinbaren und über weiteres austauschen. Ein vorläufiges Finanzierungszertifikat ist natürlich gerne gesehen und gerne stehen wir Ihnen für Fragen auch zur Verfügung.

## Ausstattung:

Durch das großzügige Entree gelangen Sie im Erdgeschoss zu einer Wohnung mit circa 125 qm mit einer sehr geräumigen Küche, einem weiteren Arbeits-/ Wohn-/ Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einem weiteren Wohnzimmer mit Kamin, von dem Sie in den Garten schauen können.

Im Erdgeschoss befinden sich auf dem Boden Parkett und Fliesen sowie eine angrenzende großzügige Küche. Das Badzimmer im Erdgeschoss sowie in der anderen Etagen wurde vor kurzem saniert mit hochwertigen Materialien und viel Liebe zum Details in einer modernen Ausführung.

Die weiteren Räume wurden auch in den letzten Jahren renoviert. Bitte sehen Sie hierzu in die separate Liste der Modernisierungen.

Vom Erdgeschoss über eine Treppe kommt man zum 1. Obergeschoss, wo auch eine Küche sowie ein Wohn- und ein Schlafzimmer inklusive einem saniertem Badezimmer.

Über eine weitere Treppe gelangt man zum 2. Obergeschoss mit weiteren zwei Räumen, einem modernem saniertem Badezimmer sowie einem Raum mit Küchenvorinstallation. Ein Raum sowie auch die geplante Küche verfügt über einen Balkon.

Dazu verfügt das Haus noch über einen Spitzboden.

Die Heizung aus dem Jahr 2009 wird mit Gas versorgt und das Warmwasser mit einer Solarthermie. Als Energieausweis liegt ein Bedarfsausweis vor mit einer Klasse F von 171,64 kWh.

Die Geschosshöhen sind ca. 3,08 m. Die Außenwandstärken sind überwiegend 45 cm. Die Fenster sind doppelt isoliert verglast.

## Lage:

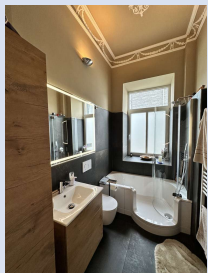
Ihre täglichen Einkäufe können Sie unter anderem bei Lidl, Aldi oder Rewe in Jüchen erledigen. Diese erreichen Sie fußläufig in 500m und somit in circa 4 Minuten. Den Stadtkern von Jüchen erreichen ebenfalls in wenigen Minuten, wo Sie zahlreiche, verschiedene Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und weitere kleine Geschäfte vorfinden.

In Ihrem direkten Umfeld befinden sich schulische Einrichtungen aller Art. Ein Gymnasium sowie eine Gesamtschule erreichen Ihre Kinder bequem zu Fuß innerhalb von ca. 5 Minuten. Eine KiTa ist lediglich 7 Minuten fußläufig und eine Grundschule in 8 Minuten Entfernung fußläufig zu erreichen..

Jüchen genießt eine exzellente Anbindung an die umliegenden Zentren. Zu Fuß erreichen Sie den Jüchener Bahnhof in circa 10 Minuten (750 Meter). Die nächste Bushaltestelle ist komfortabel schnell auch nur in drei Gehminuten entfernt. Mit der Buslinie 097 gelangen Sie ebenfalls zügig den Jüchener Bahnhof. Von hier fährt der RE 8 und der RB 27. So erreichen Sie Köln in circa 35 Minuten und Mönchengladbach in circa 15 Minuten. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls gut angebunden. Den Autobahnanschluss an die A 46 erreichen Sie nach circa zwei Kilometern und sind somit in circa 15 Minuten in Neuss und in 25 Minuten im Düsseldorfer Zentrum. Aachen oder die niederländische Grenze sind ca. 40 Minuten mit dem Auto entfernt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Nur ca. vier Gehminuten entfernt liegt der örtliche Fußballverein, der ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bietet. Direkt daneben befindet sich ein moderner Skatepark und für Wassersportbegeisterte ist das Hallenbad eine perfekte Anlaufstelle. Außerdem erreichen Sie in ca. drei Minuten

# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

zu Fuß den Jüchener Bach. Genießen Sie entspannte Spaziergänge oder Fahrradtouren über die umliegenden Felder entlang des Baches. Hier gibt es für Groß und Klein viel Freizeitmöglichkeiten, so dass Sie sich sicher schnell wohl fühlen in der herrlichen Stadt und Umgebung.

## Sonstiges:

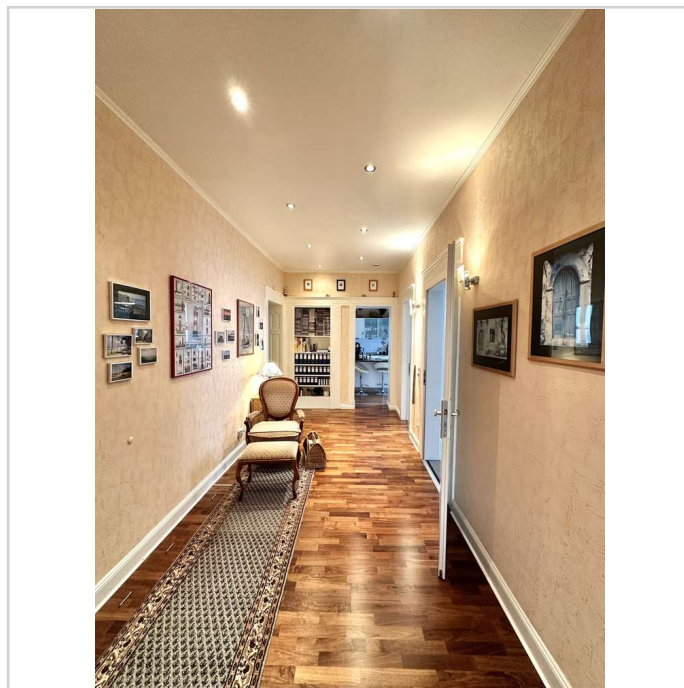
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?  
Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

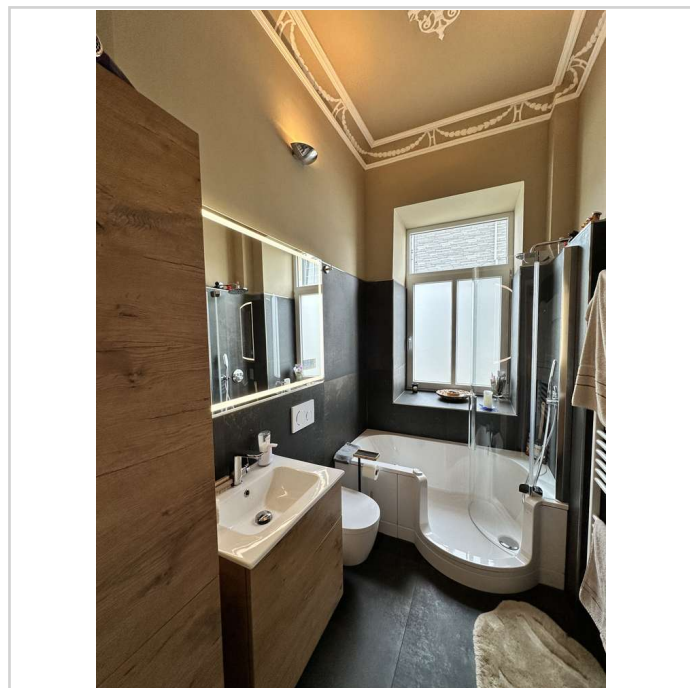
In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse: [WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG](http://WWW.IMMOBILIENBOERSE-SCHWARZ.COM/WERTERMITTLUNG)

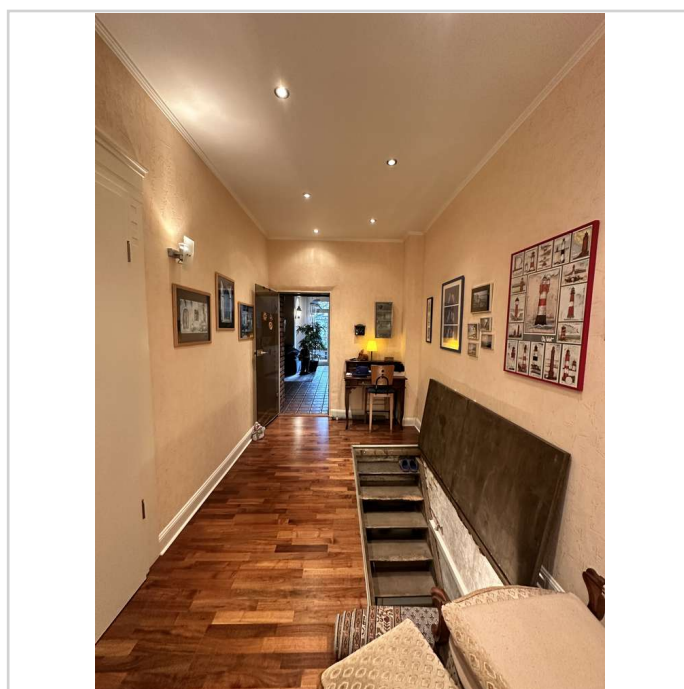
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



EG Flur



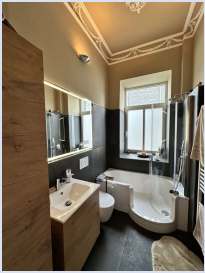
EG Badezimmer



EG Flur

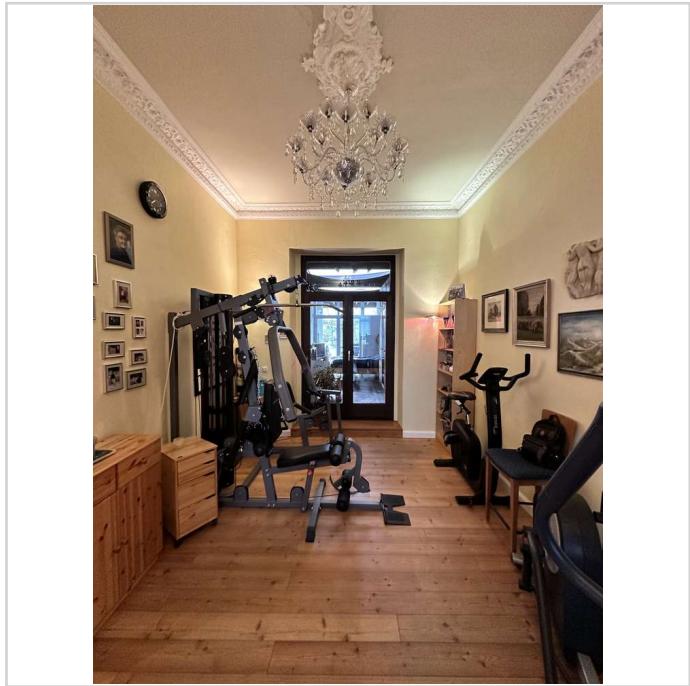


Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten,Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

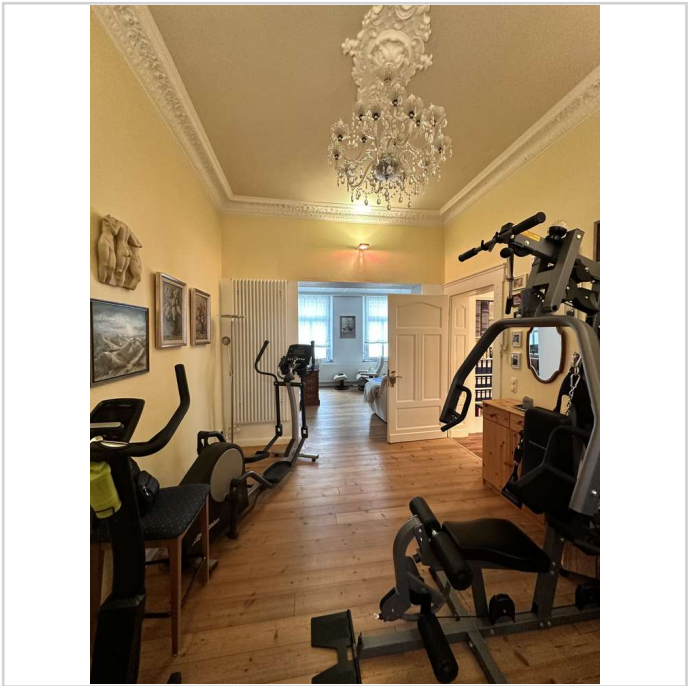


41363 Jüchen

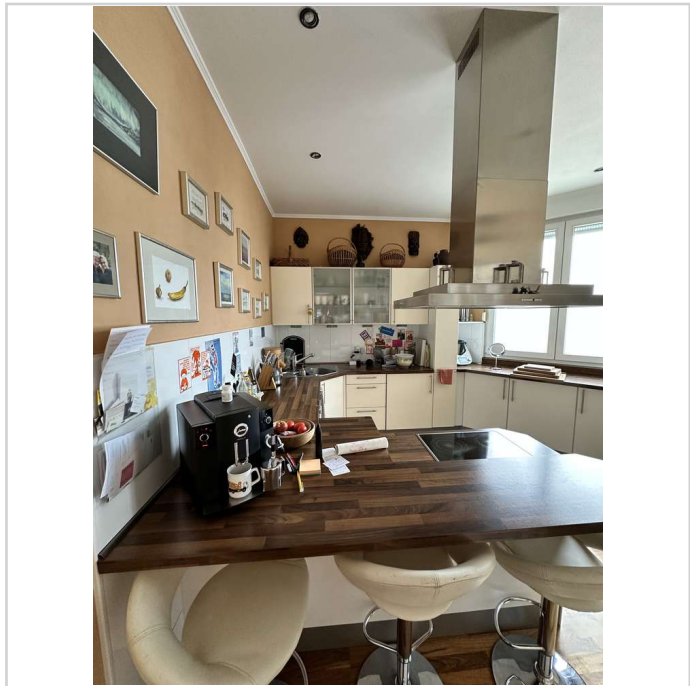
Zimmer:	9,00
Wohnfläche ca.:	267,00 m²
Kaufpreis:	590.000,00 EUR



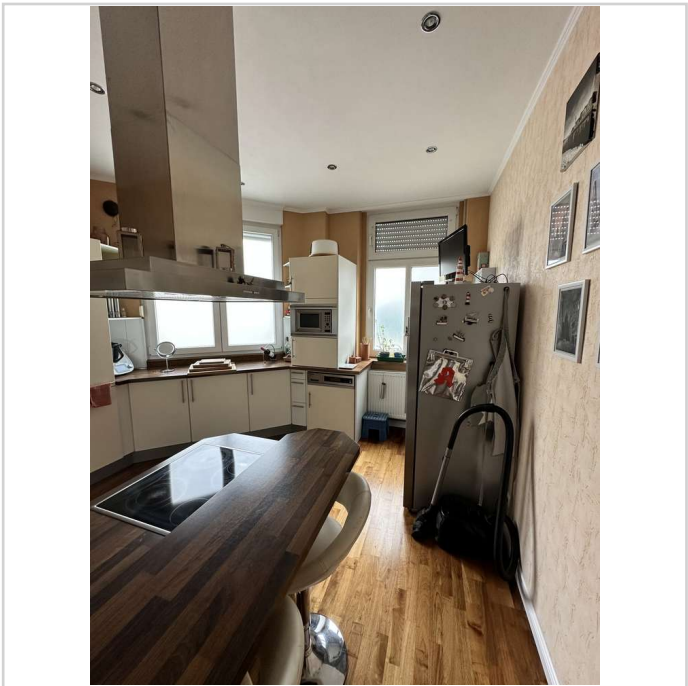
EG Fitnessraum



EG Fitnessraum

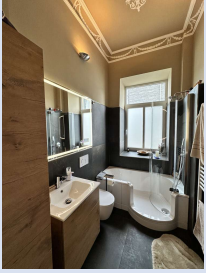


EG Küche



EG Küche

# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

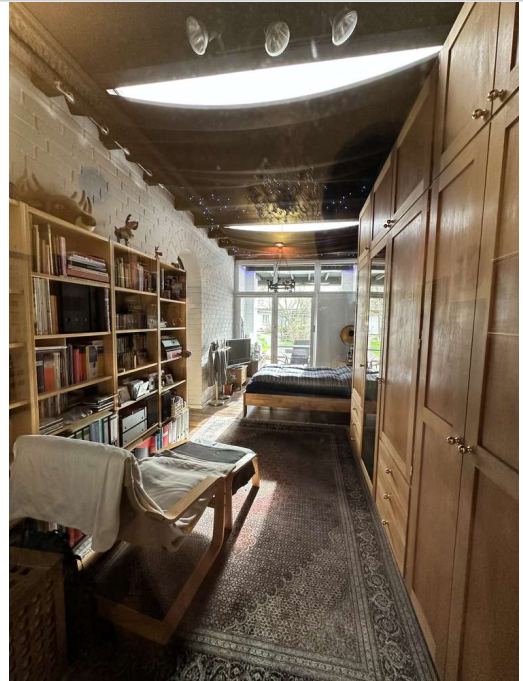


41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



EG Büro



EG Schlafzimmer



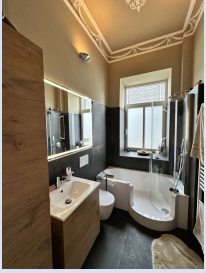
EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

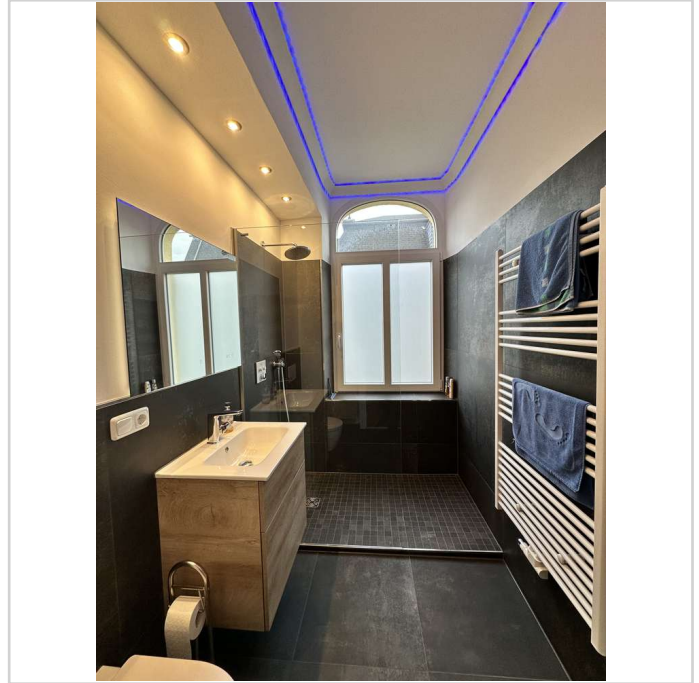


41363 Jüchen

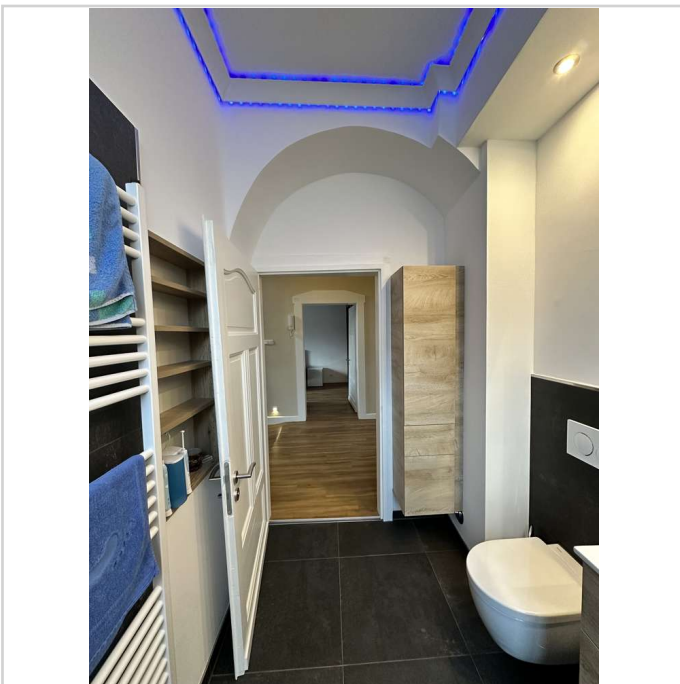
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



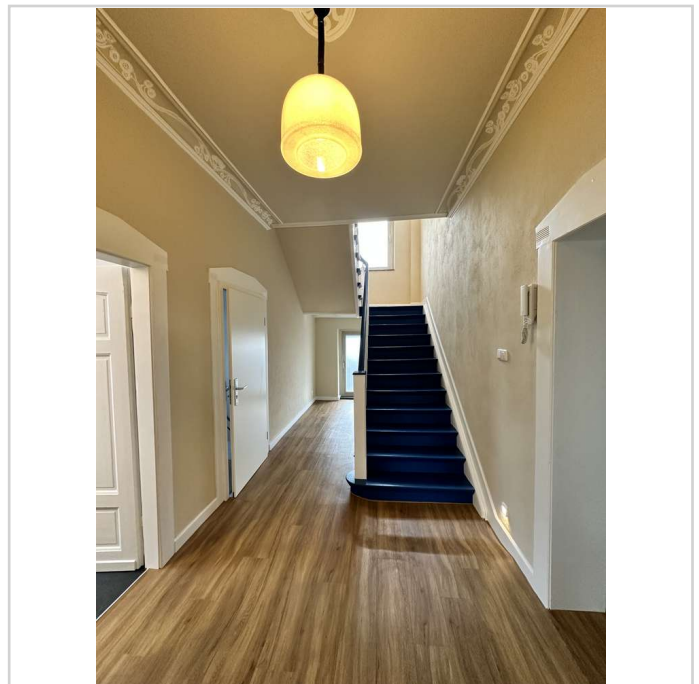
EG Treppenhaus



1. OG Badezimmer

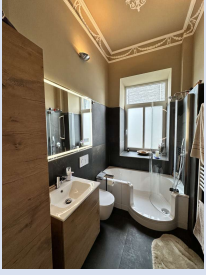


1. OG Badezimmer



1. OG Flur

# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

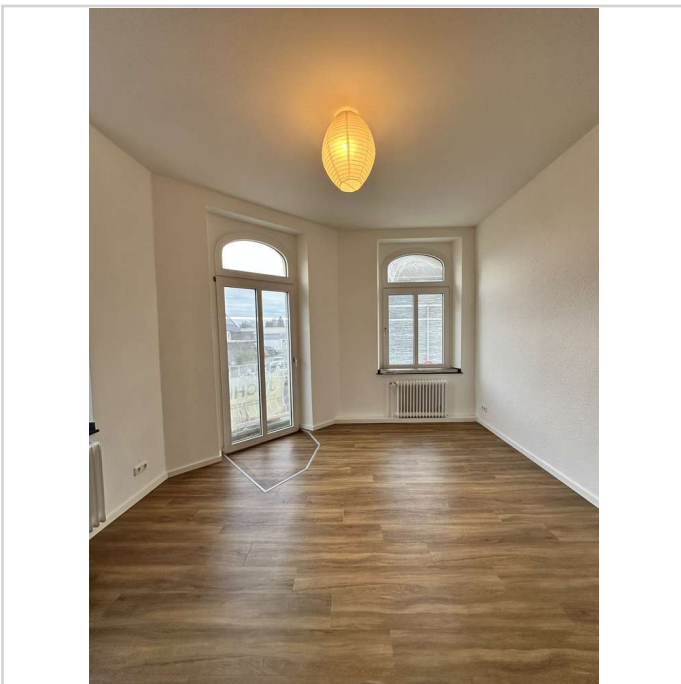
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



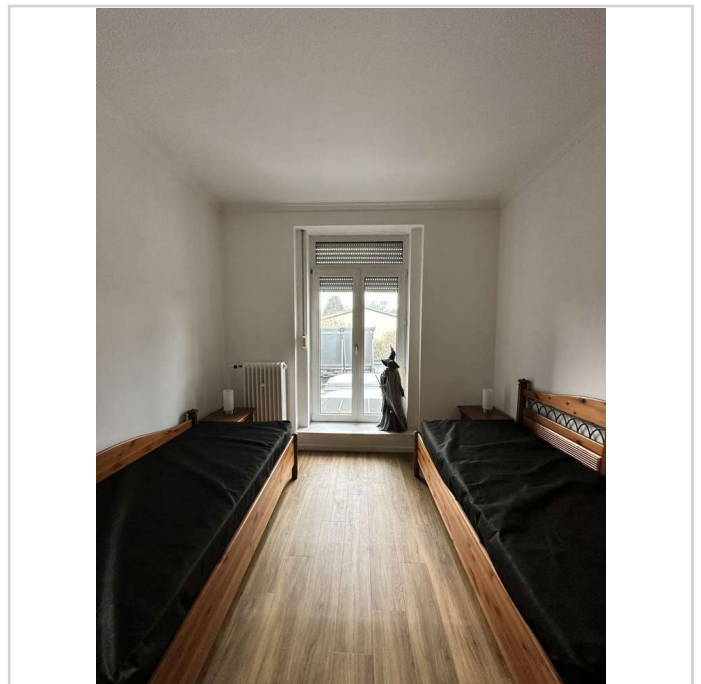
1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer



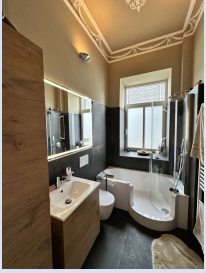
1. OG Küche



1. OG Schlafzimmer

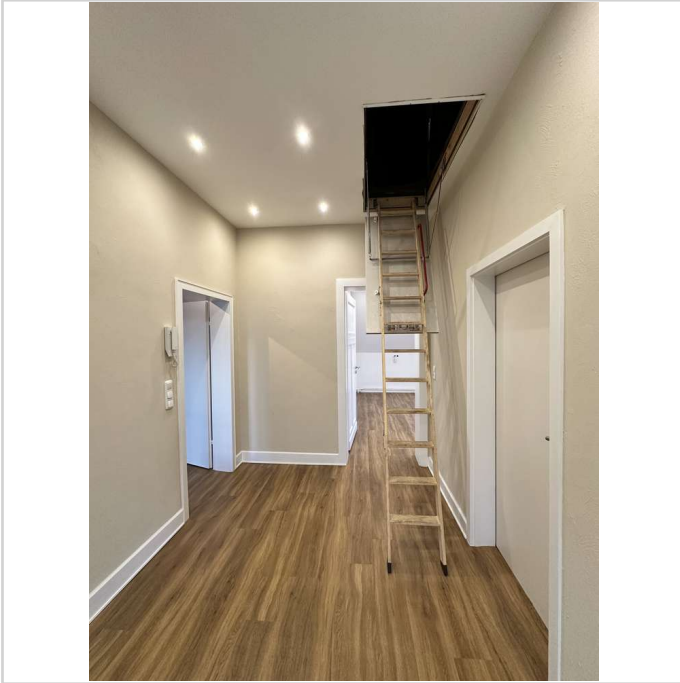


## Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

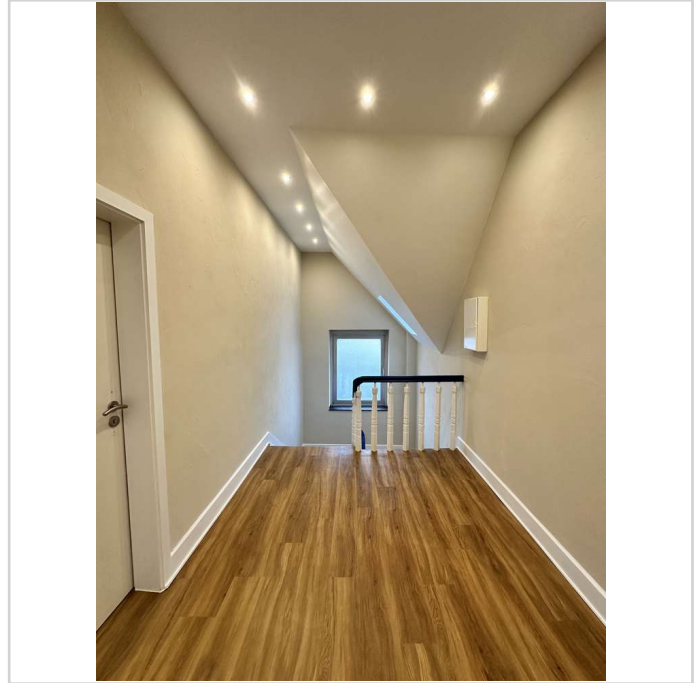


41363 Jüchen

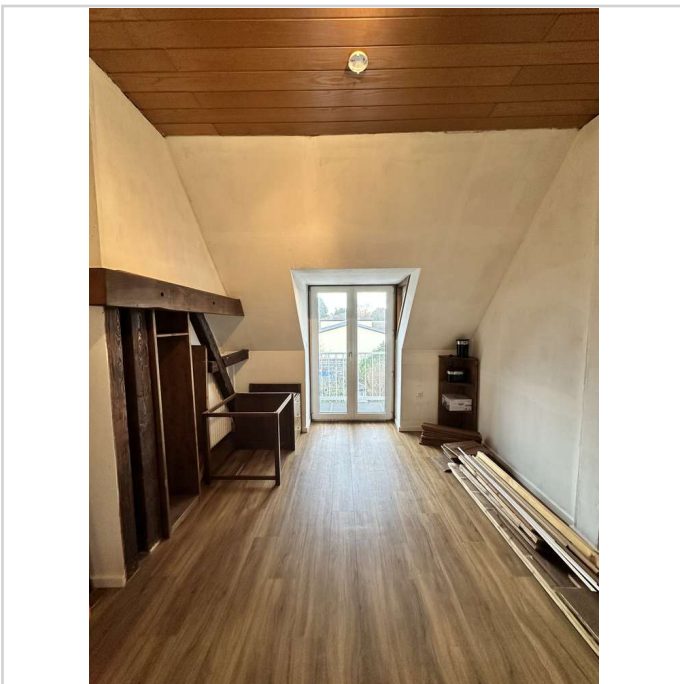
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



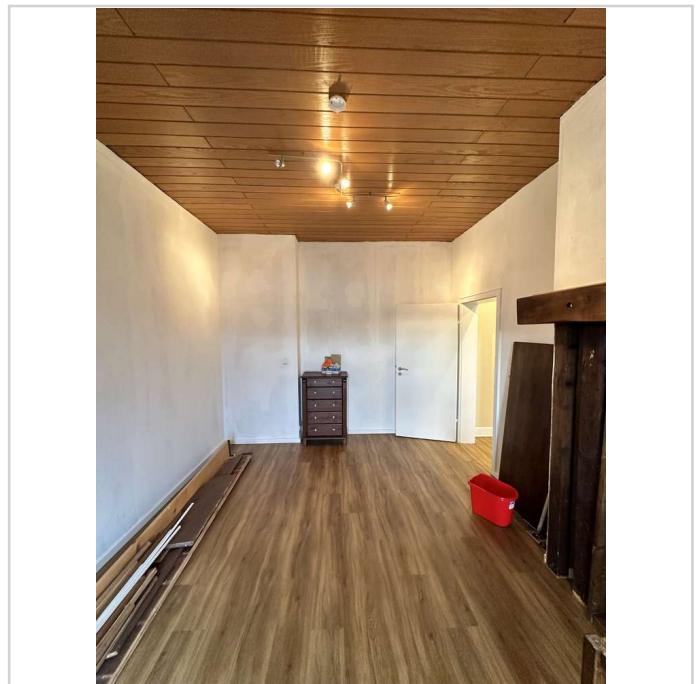
2. OG Flur



2. OG Flur



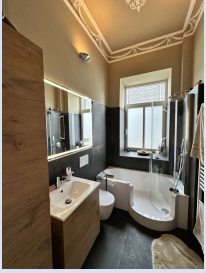
2. OG Schlafzimmer



2. OG Schlafzimmer



## Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



2. OG Küche



2. OG Wohnzimmer

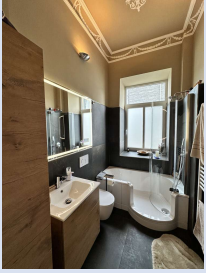


2. OG Wohnzimmer



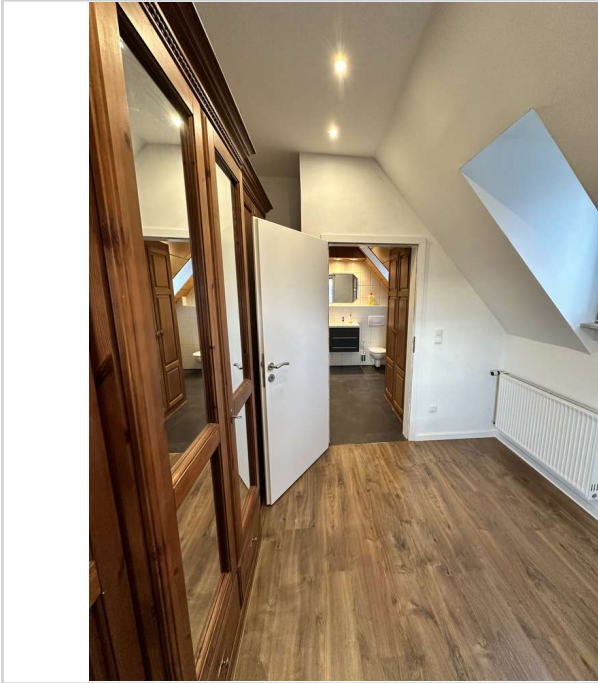
2. OG Ankleidezimmer

# Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

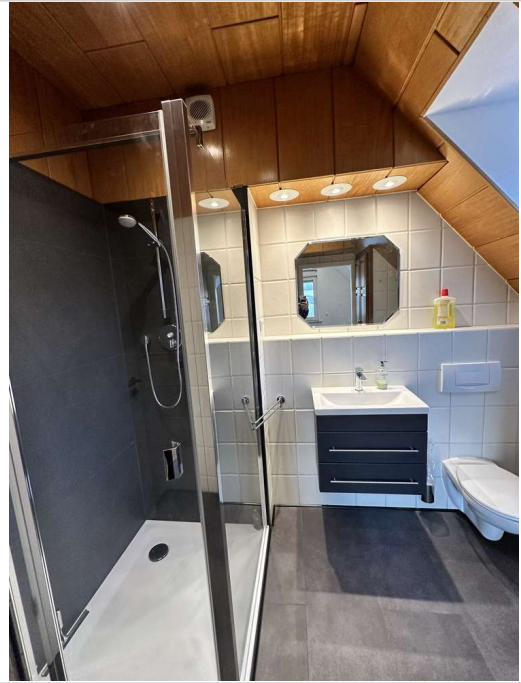


41363 Jüchen

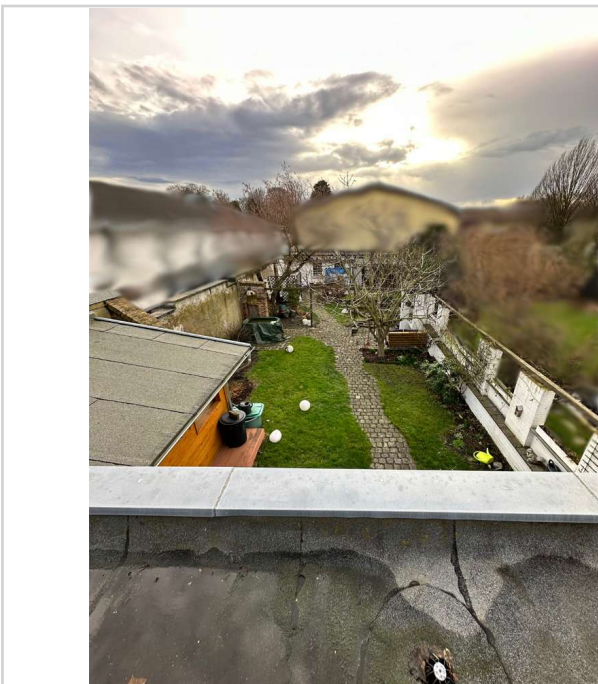
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



2. OG Ankleidezimmer



2. OG Badezimmer



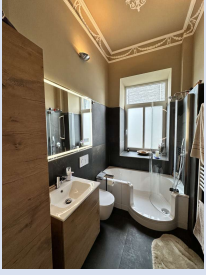
Garten



Garten



## Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen

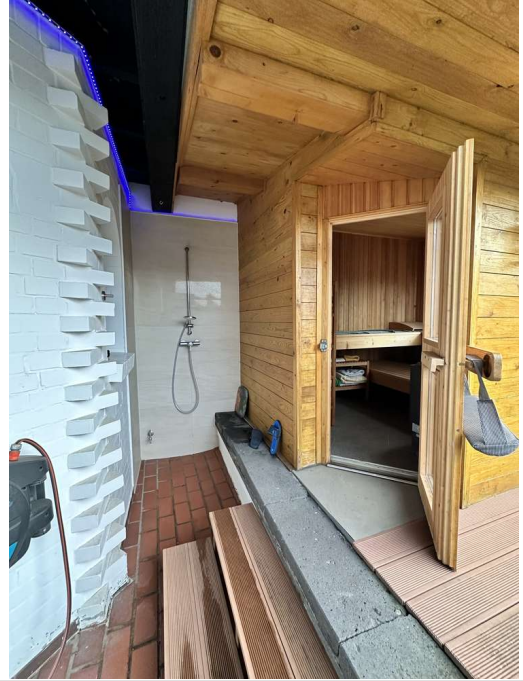


41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



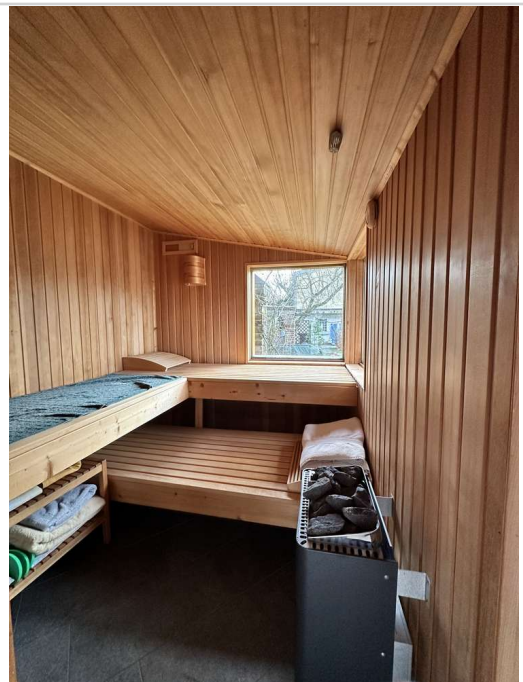
Sauna



Außenduschen

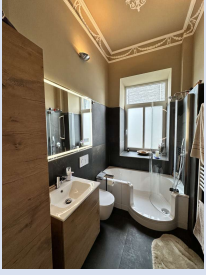


Sauna



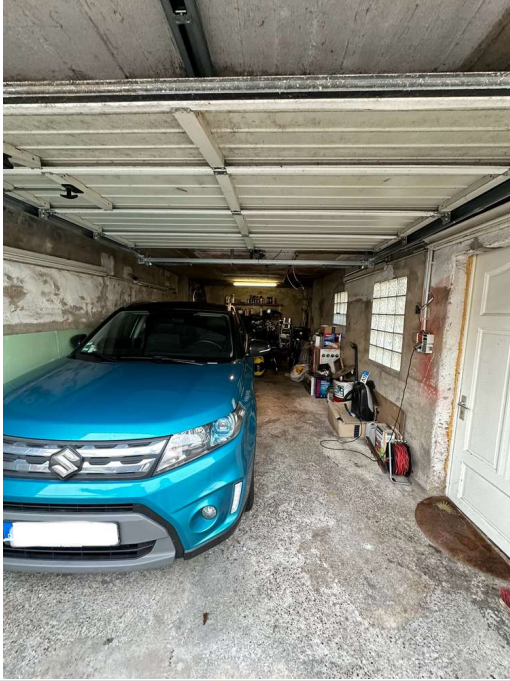
Sauna

## Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten, Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



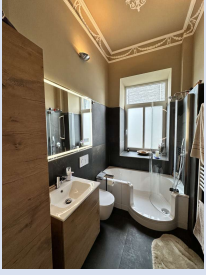
Garage



Garten



## Saniertes Liebhaberhaus für Mehrgenerationen mit Garten,Sauna, Garage & viel Platz für Sportschützen



41363 Jüchen

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 267,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

