

EXPOSÉ

Großzügiges Stadthaus mit 7 Zimmern, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Doppelgarage



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 52428 Jülich
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 154 m²
Grundstücksfläche (ca.): 478 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 385.000,-

> Reihenmittelhaus

> Jülich

> 7 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63540326



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	52428 Jülich
Baujahr	1980
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	154 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	478 m ²
Kaufpreis	385.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	109,46 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Großzügiges Stadthaus mit 7 Zimmern, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Doppelgarage

Wohnfläche: rd. 154 qm
(Die beiden wohnwirtschaftlich ausgebauten Räume und das Duschbad im Dachgeschoss sind hier nicht enthalten)

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC, Erkerzimmer zur Vorderseite, Küche, großzügiger Wohn-/Essbereich rd. 40 qm, Kaminzimmer auf versetzter

Ebene, Ausgang zu Terrasse und Garten

Obergeschoss:

Dielenbereich, Elternschlafzimmer, Badezimmer (in zwei Räume aufgeteilt), zwei Kinderzimmer zur Gartenseite, die Schlafräume jeweils mit Ausgang zu einem Balkon

Dachgeschoss:

Dielenbereich, Duschbad mit Tageslicht, 2 große Räume mit jeweils einem Balkon - (nicht in der Wohnfläche von 154 qm enthalten)

Kellergeschoss:

Diele, großer Hobbyraum mit Küchenanschlüssen, Kellerraum mit Tageslicht zur Vorderseite, Wasch-/Trockenraum mit Ausgang zum Garten, Heizungs- und Vorratsraum

Im nahegelegenen Garagenhof befindet sich eine Doppelgarage mit Starkstromanschluss.

Ausstattung:

Diese besondere Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielen individuellen Details, die ihr einen ganz besonderen Charme verleihen - eingebettet in eine attraktive und ruhige Wohnlage.

Auf kompakter Fläche stehen Ihnen insgesamt sieben Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Vier der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu einem Balkon und schaffen so viel Licht und Freiraum.

Im großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss befindet sich auf einer versetzten Ebene ein gemütlicher Kaminbereich mit integrierten Sitzmöglichkeiten. Die Pilotfenster in Küche und Erkerzimmer sorgen für Helligkeit und verleihen den Räumen ein besonderes Flair.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Hauptbad in der ersten Etage, ein weiteres Duschbad im Dachgeschoss mit Tageslicht, sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Der sonnig gelegene Garten ist liebevoll angelegt. Er bietet eine private Wohlfühloase für Ruhe und Erholung mit einem kleinen Teich und hinterem Zugang über ein Gartentor.

Der Keller eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur freien Entfaltung - ob Hobbyraum, Fitnessbereich oder Stauraum.

Die Lage spricht für sich: Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Wendekreis und bietet dadurch ein besonders angenehmes, ruhiges Wohnumfeld - ideal für Familien und für alle, die entspannt wohnen möchten und trotzdem einen schnellen Zugang zu Bahnhof und urbanem Leben genießen möchten.

> Reihenmittelhaus

> Jülich

> 7 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 63540326



Errichtet wurde das Haus in solider, konventioneller Massivbauweise. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr 1980. Die Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 1998 wird durch eine Solarthermieanlage mit 300-Liter-Warmwasserspeicher sinnvoll ergänzt. Weiter modernisiert wurden im Jahr 2025 die Abwasserleitungen im Keller sowie die Unterverteilung der Elektrik.

Alle Etagen und einige Kellerräume verfügen über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Immobilie ist somit gut für zukünftige Heizsysteme, wie z.B. eine Wärmepumpe gerüstet.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Doppelgarage mit Starkstromanschluss in unmittelbarer Nähe.

Bitte beachten:

Um das volle Potenzial der Immobilie nutzen zu können, sind entsprechende Investitionen notwendig.

Dies betrifft neben den üblichen, individuellen Modernisierungsarbeiten, im Wesentlichen die Sanierung der Balkone sowie das Abdichten eines Kellerraumes.

Die Übergabe kann zeitnah erfolgen.

Lagebeschreibung:

Das Haus liegt ruhig in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, ein ansprechendes Wohnumfeld mit attraktiver Nachbarbebauung und hohem Wohnwert, hier wohnt man gerne und gut. Die Innenstadt ist fußläufig in rd. 10 Minuten bequem erreichbar, dort sind alle Annehmlichkeiten einer modernen Stadt verfügbar. Die Haltestelle der Rurtalbahn ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, ebenso ein Krankenhaus, Ärzte, Schulen, Dienstleistern und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Naherholung bietet der bekannte Brückenkopfpark. Eine hohe Mobilität ist auch mit dem PKW gewährleistet, die nächste Auffahrt zur A 44 ist schnell erreicht, ebenso die Bundesstraße 56.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben (Baujahr, Flächenangaben, Art und Erstellungsjahr / Einbaujahr der technischen Ausstattungen usw.). Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihrer Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage:
www.grossgart-immobilien.de

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Objektbilder:



Vorderansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Jülich
- > 7 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63540326



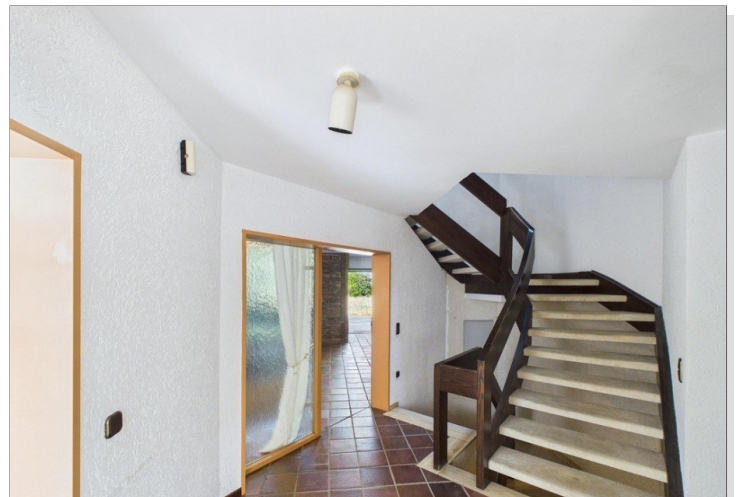
Rückansicht



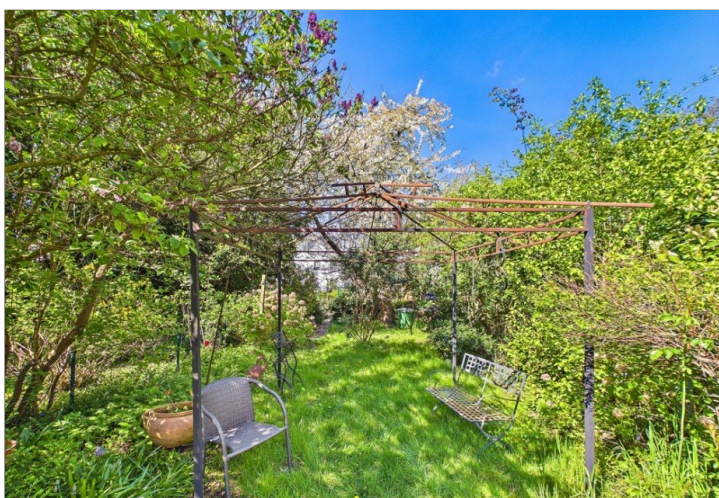
Garten



Garten



Diele EG



Garten



Erkerzimmer

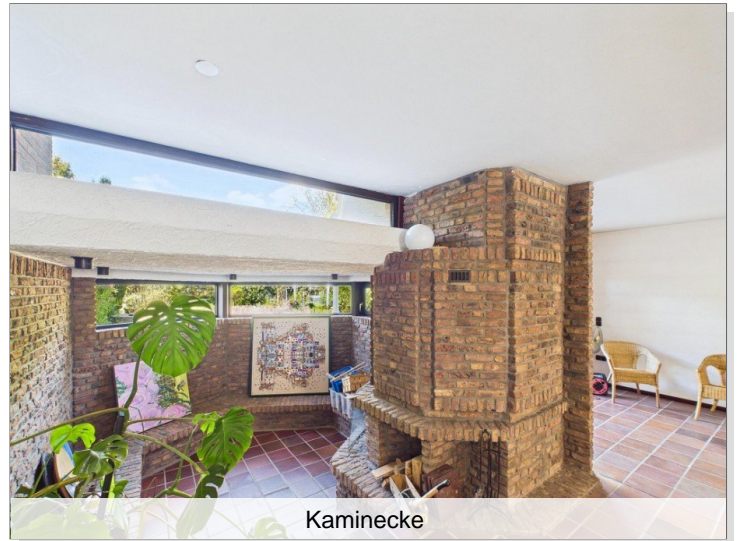
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Jülich
- > 7 Zimmer

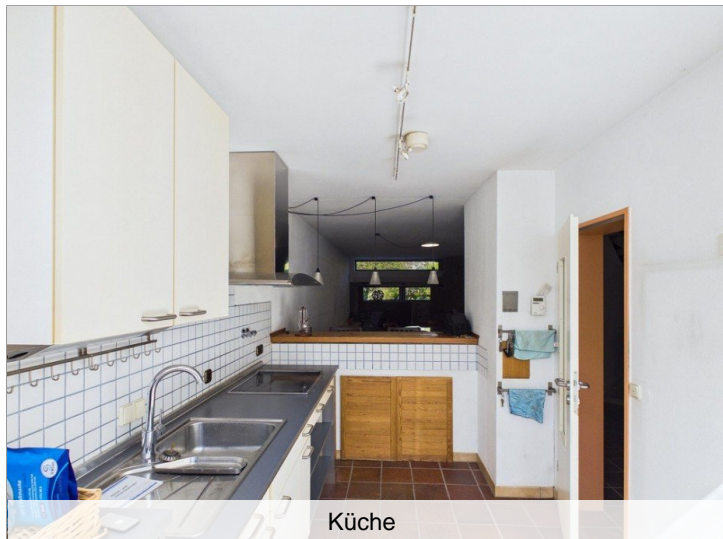
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63540326



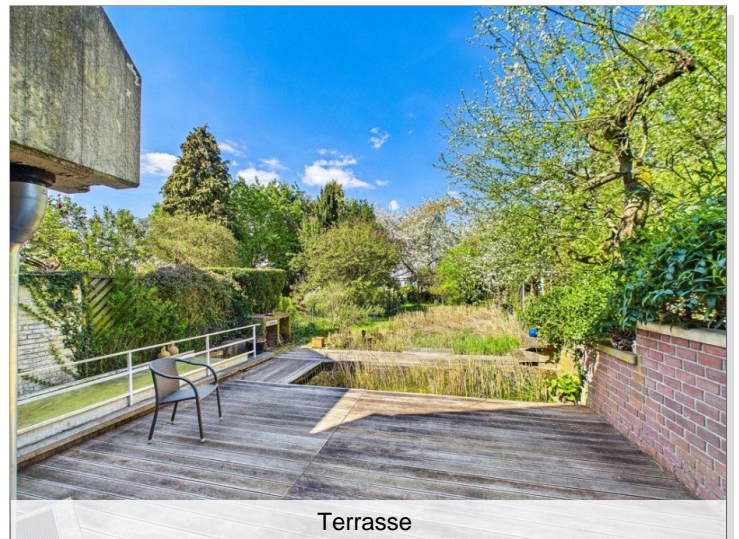
Küche



Kaminecke



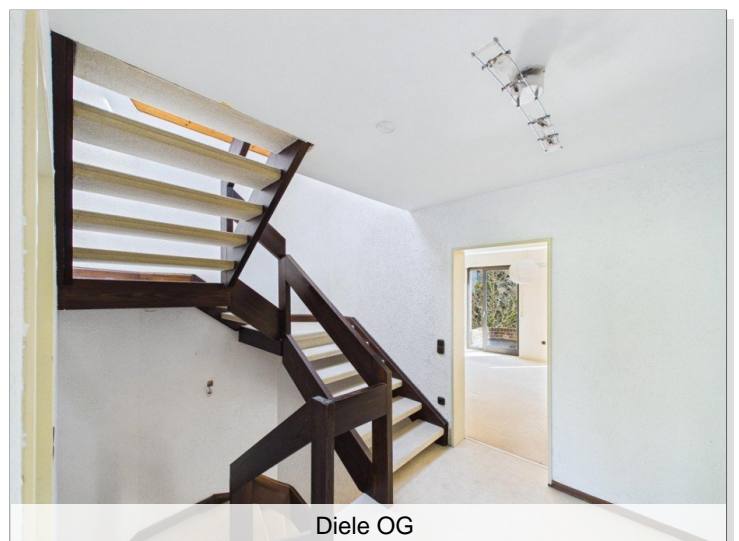
Küche



Terrasse



Wohnen / Essen



Diele OG

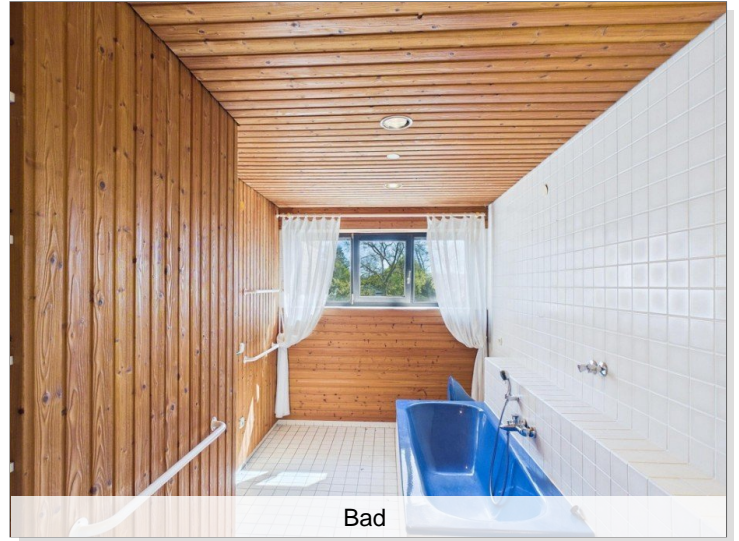
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Jülich
- > 7 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63540326



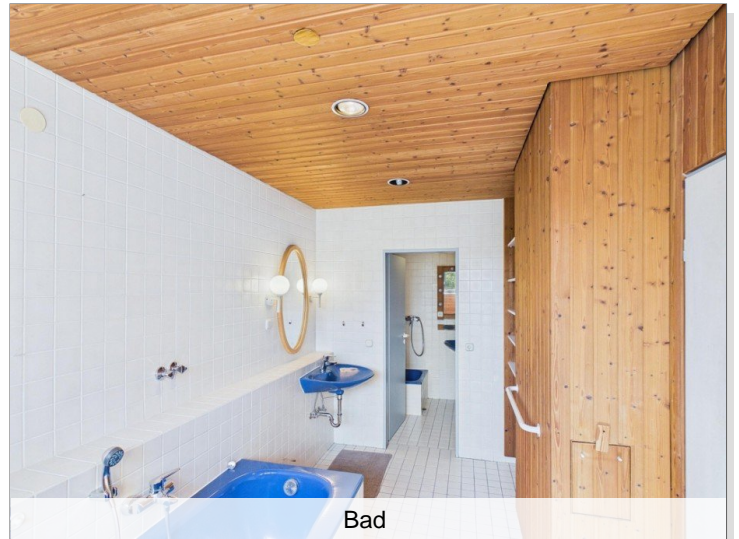
Zimmer OG



Bad



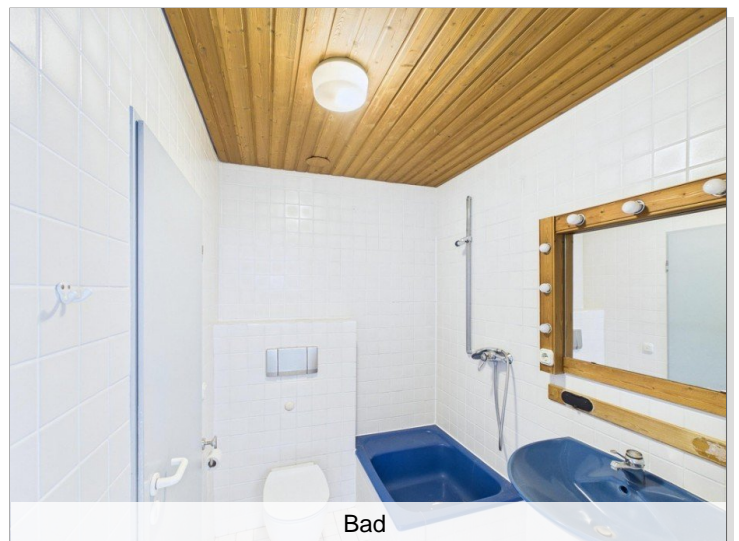
Zimmer OG



Bad



Zimmer OG



Bad

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Jülich
- > 7 Zimmer

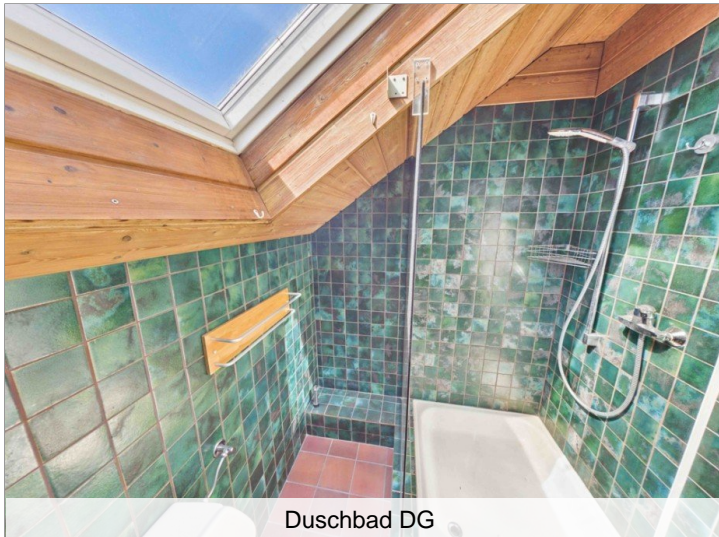
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63540326



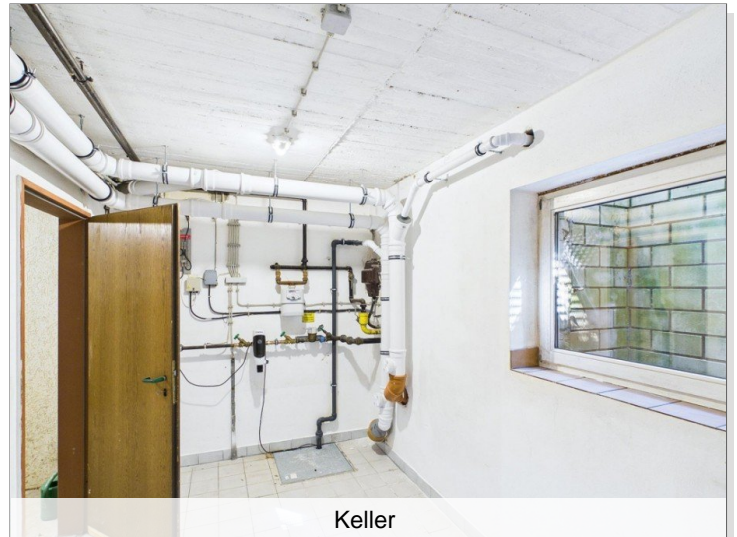
Zimmer DG



Keller



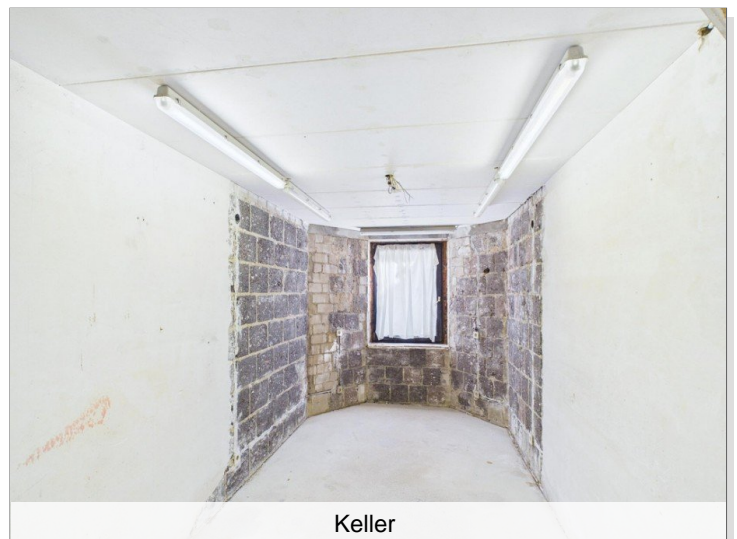
Duschbad DG



Keller



Keller



Keller

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Jülich
- > 7 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 63540326



Heizung



Garagen



Garagen

