

Jüchen

# Modernes Traumhaus mit energieeffizienter Ausstattung und hochwertigem Design

Property ID: 23047058D



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

PURCHASE PRICE: 798.590 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 543 m<sup>2</sup>

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23047058D                    |
| Living Space         | ca. 201 m²                   |
| Roof Type            | Hipped roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 6                            |
| Bedrooms             | 4                            |
| Bathrooms            | 2                            |
| Year of construction | 2013                         |
| Type of parking      | 1 x Garage                   |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 798.590 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2019                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Usable Space                  | ca. 0 m²                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## Energy Data

|                                |                    |                          |                                |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | ERDWAERME          | Final energy consumption | 18.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 08.11.2033         | Energy efficiency class  | A+                             |
| Power Source                   | Geo Thermal        |                          |                                |

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



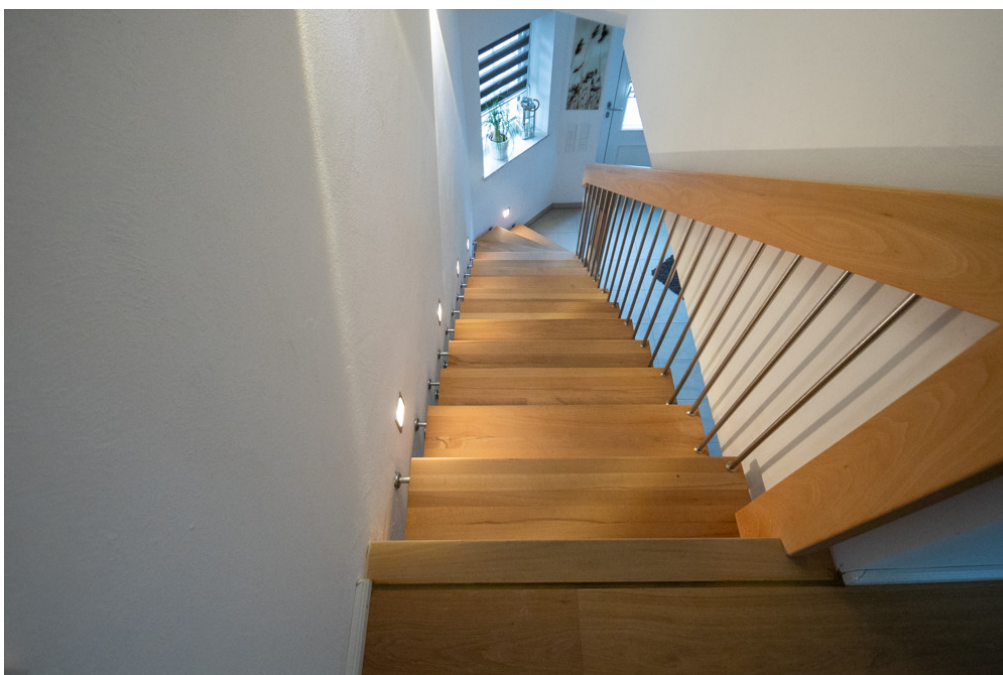
Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## The property



Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## A first impression

Modernes Traumhaus mit energieeffizienter Ausstattung und hochwertigem Design In einer ruhigen Wohngegend befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus, das auf einer Wohn-Nutzfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 543 m<sup>2</sup> viel Platz und Komfort bietet. Das Haus wurde im Jahr 2013 fertiggestellt und in 2014 - 2019 modernisiert, sodass es sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die gehobene Ausstattung auf. Das Haus ist ein Energieeffizienzhaus KfW-70 mit einem Endenergiebedarf von nur 18 kWh/m<sup>2</sup>a (A+). Zur Wärmeversorgung und für die Fußbodenheizung im gesamten Gebäude wurde eine energieeffiziente Erdwärmepumpenanlage installiert. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für eine optimale Raumlufthqualität. Die Fenster des Hauses sind mit Dreifachverglasung und WK2-Beschlägen ausgestattet. Sie bieten nicht nur eine gute Wärmeisolierung, sondern sind auch teilweise bodentief. Im Erdgeschoss und Untergeschoss befinden sich edle Feinsteinfliesen, im Obergeschoss elegante Landhausdielen. Die Nasszellen sind mit hochwertigen Keramikfliesen ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich wird durch einen stilvollen Ethanol-Kamin noch gemütlicher gestaltet. Die maßgefertigte Einbauküche mit einer Kochinsel lässt keine Wünsche offen. Das Master-Bad im Obergeschoss verfügt über eine bodentiefe Dusche, eine Wanne und ein WC, das Bad im Souterrain verfügt über eine Dusche und ein WC. Die edlen Innentüren in hoher Qualität und stilvollem Design sind ein weiteres Highlight. Zum Entspannen im Freien laden zwei großzügige, überdachte Terrassen ein, die mit Markisen ausgestattet sind. Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und Tür zum Garten bietet Platz für ein Fahrzeug. Außerdem gibt es einen weiteren Stellplatz vor der Garage sowie auf dem Hof rechtsseitig vor dem Objekt. Die Garage ist mit einer Wallbox mit 11 KW ausgestattet und ermöglicht das Laden von Elektrofahrzeugen. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet. In den Jahren 2014 - 2019 wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Gestaltung der Außenanlagen mit Gartenbeleuchtung, der Bau eines Gartenhauses sowie der Ausbau eines Duschbades im Souterrain. 2019 wurden Terrassenüberdachungen mit Markisen installiert. Dieses Haus bietet somit ein außergewöhnliches Wohngefühl und ist perfekt für eine Familie geeignet, die gehobenen Komfort und modernes Wohnen schätzt. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den zahlreichen Ausstattungsdetails und dem gepflegten Zustand dieses Wohnjuwels.

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## Details of amenities

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails dieses Traumhauses:

1. Energieeffizienzhaus KfW-70 Haus mit einem Endenergiebedarf von 18 kWh/m<sup>2</sup>a (A+)
2. energieeffiziente Erdwärmepumpenanlage für die Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung im gesamten Gebäude
3. zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine optimale Raumluftqualität
4. Fenster mit Dreifachverglasung und WK2-Beschlägen, teilweise bodentief
5. Feinsteinfliesen Im Erdgeschoss und Untergeschoss, Landhausdielen im Obergeschoss, hochwertige Keramikfliesen in den Nasszellen
6. Ethanol-Kamin im offenen Wohn-Essbereich
7. maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel
8. Master-Bad mit bodentiefer Dusche und zusätzlicher Wanne, Duschbad im Souterrain
9. edle Innentüren die für Qualität und Stil stehen
10. 2 großzügige überdachte Terrassen mit Markisen
11. Homeway-System
12. Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie Tür zum Garten
13. weitere Stellplätze vor der Garage und rechtsseitig vor dem Objekt
14. Wallbox mit 11 KW Ladeleistung in der Garage
15. Glasfaseranschluss

Ferner wurden folgende Modernisierungsmassnahmen durchgeführt:

2014 – Aussenanlagen mit Garten Beleuchtung

2018 – Gartenhaus

2018 – Ausbau Duschbad im Souterrain

2019 – Terrassenüberdachungen mit Markisen

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.

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## All about the location

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Jüchen. 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.

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 18.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

Property ID: 23047058D - 41363 Jüchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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