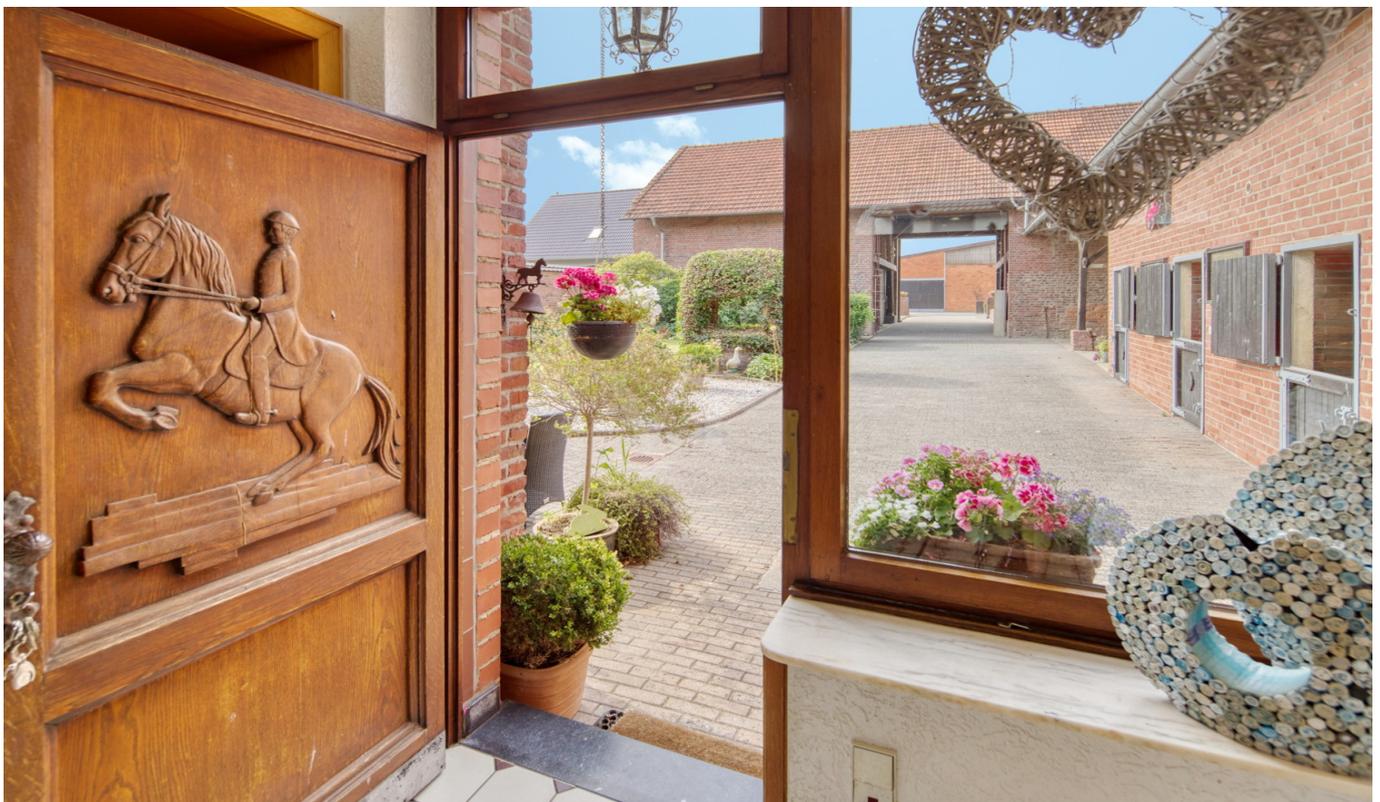


Jülich – Jülich

Wohnen mit Pferden in Stadtnähe

Property ID: 23027030e



PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 3.844 m²

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

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

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

At a glance

Property ID	23027030e	Purchase Price	1.390.000 EUR
Living Space	ca. 288 m ²	Commission	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1975
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	10	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1920		
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	163.57 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.06.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



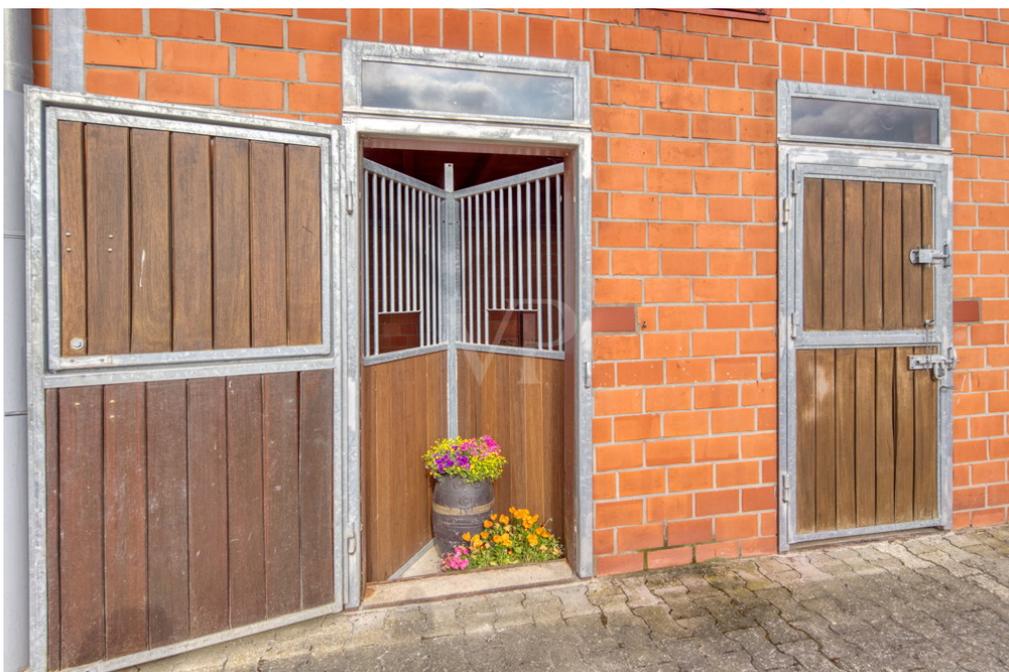
Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

The property



Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

A first impression

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.

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

Details of amenities

- 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
- Ausbaufäche im DG
- Gartenfläche im Innenhof
- Eigentumsflächen: ca. 3843 qm (inkl. zweier Baugrundstücke ca. 530qm)
- Weide-Pachtflächen: ca. 11200 qm

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

All about the location

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.

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

Other information

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.

Property ID: 23027030e - 52428 Jülich – Jülich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com