

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

41363 JÜCHEN

IN LÄNDLICH - IDYLLISCHER LAGE



DIE LAGE JÜCHEN OT WAAT

Die Gemeinde Jüchen liegt im Rhein-Kreis Neuss, verkehrsgünstig im Viereck der Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach. Sowohl die Flughäfen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln-Bonn, als auch die Wirtschaftszentren sind über die Autobahnen A 46, A 44, A 57, A 61, A 540 und die Bundesstraße B 59 schnell zu erreichen.

Zentral wohnen inmitten der Natur!

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich im Ortsteil Waat, unweit des Reitvereins St. Johannes Waat e.V., welcher wiederum nur ca. 7 km von Mönchengladbach entfernt ist. Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten sind in mittelbarer Nähe vorhanden.

Das großzügige und freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.193,00 m² großen, nahezu uneinsehbaren Grundstück, und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Das Haus selbst ist durch den großzügig angelegten Vorgarten nach hinten versetzt.



OBJEKTLAGe



OBJEKTDATEN

Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Außenpool	
Baujahr	1975 / 1983 / 1994 Umbau (2009 Renovierung)	
	1 Untergeschoss	ca. 63,00 m ²
	1 Hauptgeschoss	ca. 153,99 m ²
	1 Obergeschoss	ca. 30,00 m ²
Wohnfläche	ca. 183,99 m ²	
Nebenfläche	ca. 174,04 m ² (u.a. UG, 3/4 Terrassen, Galerie, Garage, NG)	
Gesamtfläche	ca. 358,03 m ²	
Versorgung	Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Sat	
Heizungsanlage	Ölzentral, WW mit EDE	
Energieverbrauchswert	172,1 kWh/(m ² *a), HET Öl, EK "F", EA 2015	
Nebenkosten	Euro 350,00 p.m (u.a. Versicherung, Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Heizöl, Straßenreinigung, Abfallentsorgung)	



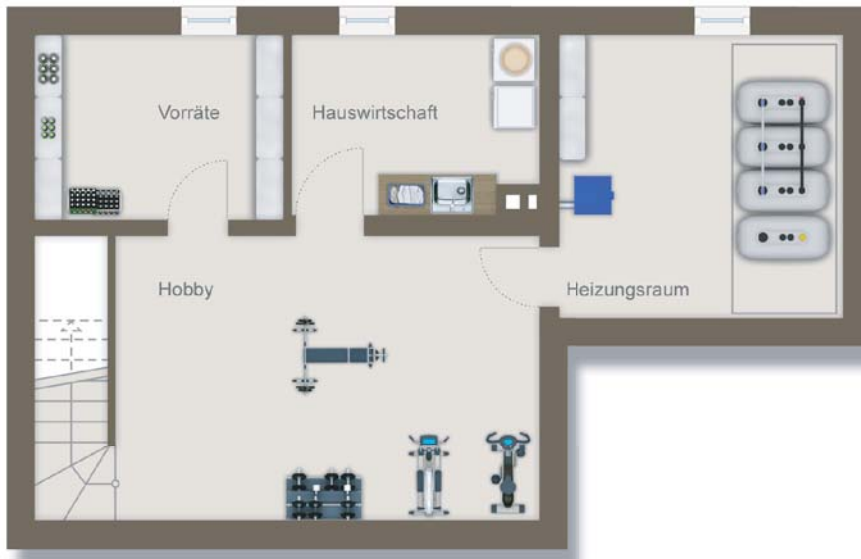
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



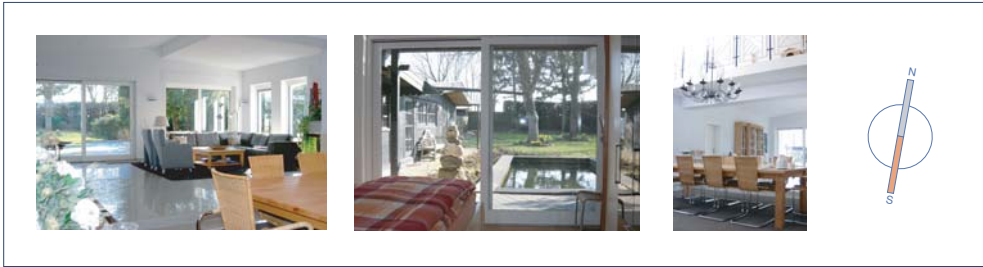
**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Hobby	23,00
Vorräte	12,00
Hauswirtschaft	10,00
Heizungsraum	18,00

Summe UG 63,00



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Diele	13,83
Gäste-WC	1,61
Küche	10,66
Essbereich	23,01
Wohnbereich	41,12
Kind	18,92
Bad	12,11
Schlafen/Ankleide	23,73
Garage	45,69
Terrasse	36,00
Sauna/Werken	18,00

Summe HG 244,68



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



**Flächen im
Dachgeschoss in ca. m²**

Galerie	
WFL	30,00
NFL	20,35

Summe DG 50,35



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

41363 JÜCHEN

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem ursprünglich in 1975 errichteten und 1983 und 1994 großzügig umgebauten und gepflegten freistehenden Einfamilienhaus erwerben Sie Eigentum in einer sehr ruhigen familienfreundlichen und begehrten Lage von Jüchen im Ortsteil Waat.

Ideal für 2- 3 Personen, wenn Sie helle und große Lebensräume bevorzugen und nur noch Ihre individuelle Note einbringen möchten. Über den Eingang gelangen Sie in die großzügige Diele der Hauptebene. Von hier aus erschließen sich die die Küche, das Gäste-WC, das Kinder-/ Arbeitszimmer, sowie der großzügige Essbereich, der mit seinem darüber befindlichen offenen "Lichtraum" zur Galerie-Ebene noch mehr Helligkeit und Freiraum bietet. Dem schließt sich nahtlos das ca. 41,00 m² große Wohnzimmer. Von dem Sie einen herrlichen Ausblick in den weitläufigen Garten genießen. Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die Süd-Terrasse, die Sie an sommerlichen Tagen zum verweilen am Pool einlädt.

Die Bodenbeläge im Dielen-, Küchen-, Ess- und Wohnbereich sind durchgängig mit Fliesen versehen. Wohn-, Ess-, Schlafzimmer und Bad werden mit Fußbodenheizung versorgt. Die Fenster im Schlaf- und Wohnzimmer, sowie die Panoramafenster auf der Galerie-Ebene wurden mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Galerie-Ebene erreichen Sie über die Treppenführung im Essbereich. Hier erwarten Sie ca. 53,00 m² Freiraum mit Panoramaausblick auf das Grundstück.

In das Untergeschoss, welches teilunterkeller ist, gelangen Sie über die Empfangsdiele der Hauptebene. Hier befinden sich ein Hobby-, Vorrats und Hauswirtschaftsraum sowie die Heizungsanlage.

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Im seitlichen Bereich des Gartens befindet sich ein "Poolhaus" mit Sauna und zusätzlichen Raum für die Unterbringung des Garten-Equipments.

Von der Terrasse gelangen Sie zum hinteren Zugang der Doppelgarage. Für Ihre Gäste stehen 3 Parkeinstellflächen vor der Garagenzufahrt zur Verfügung

Fazit: Es handelt sich um eine substanzvoll im sehr guten Zustand befindliche Immobilie, die zahlreiche Möglichkeiten zum individuellen Wohnen und Arbeiten für Ihre Familie bietet.



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

Kaufpreis Euro auf Anfrage

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.