DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3854

41363 JÜCHEN

Ruhiges Rendite-Juwel mit Weitblick: Gepflegte 3-Zimmer-DG-Wohnung in charmanter 4-Parteien-Einheit

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 75 m²	1977	3	159.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**159.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.120 €**
Hausgeld	**200 €**
Wohnfläche	**ca. 75 m²**
Zimmer	**3**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1977**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**25.04.2028**
Endenergieverbrauch	**114,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Flur

Objektbeschreibung

In einer angenehm ruhigen Wohnlage präsentiert sich diese charmante Dachgeschosswohnung als eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger. Das im Jahr 1977 in solider Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus besticht durch seine gepflegte Erscheinung und die vorteilhafte Gemeinschaft von lediglich vier Parteien. Diese überschaubare Größe garantiert nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre für die Bewohner, sondern verspricht auch eine harmonische Eigentümerstruktur – ein wesentlicher Faktor für die langfristige Wertstabilität und eine unkomplizierte Verwaltung der Immobilie.

Auf einer Wohnfläche von ca. 75 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Flexibilität und Behaglichkeit vereint. Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich, der durch seine Fensterfronten eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man unmittelbar auf den Balkon, der als erweiterter Lebensraum unter freiem Himmel fungiert. Ein besonderes architektonisches Merkmal ist die doppelte Erschließung des Außenbereichs: Auch eines der beiden Schlafzimmer verfügt über einen direkten Balkonzugang. So lässt sich der Blick über den angrenzenden Baumbestand genießen, der besonders im Frühjahr durch ein prachtvolles Blütenmeer besticht und eine außergewöhnliche Ruheoase bietet.

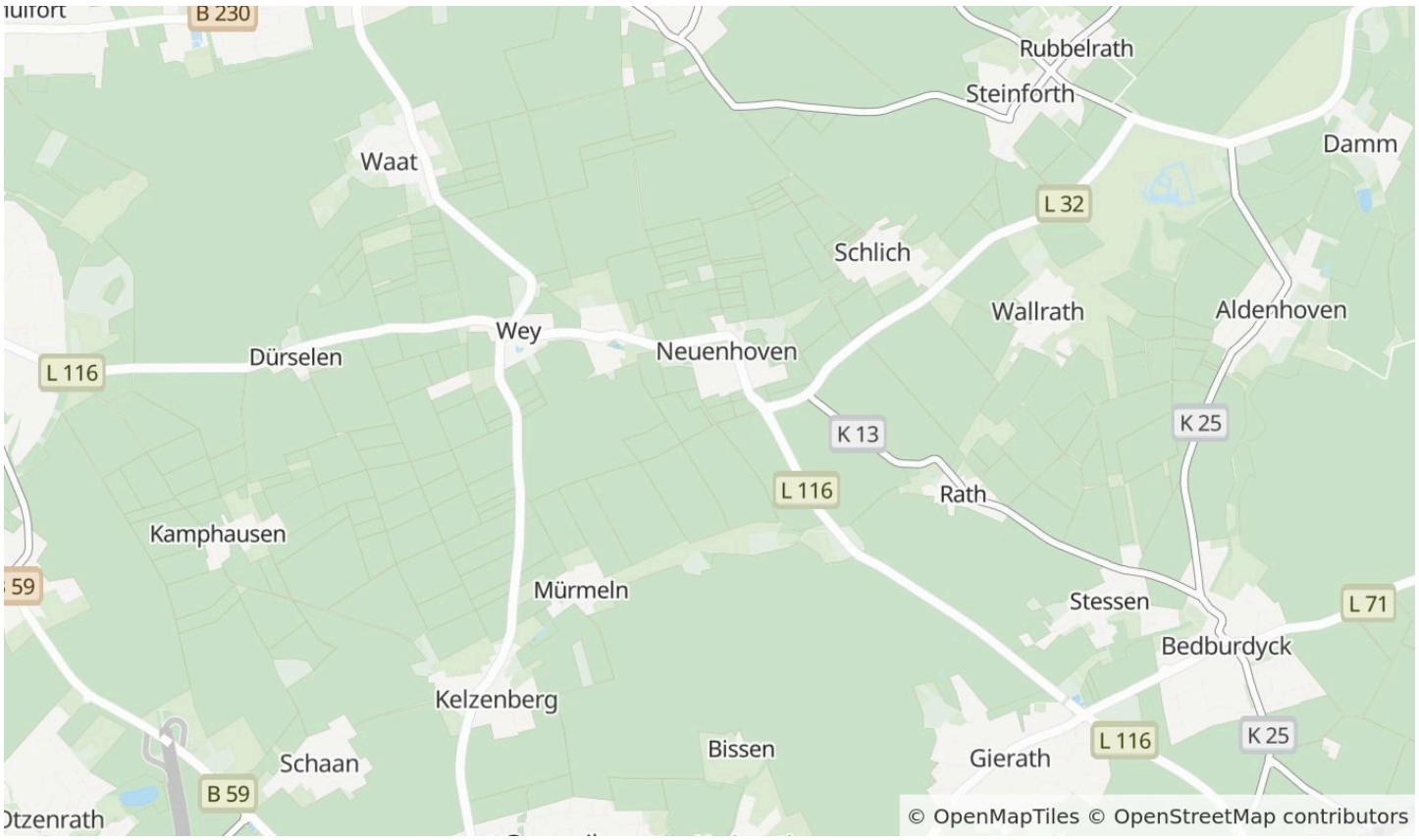
Die beiden Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassischer Rückzugsort, Kinderzimmer oder als ruhiges Homeoffice. Das funktionale Badezimmer wird durch eine separate Toilette ergänzt, was den Wohnkomfort im Alltag sowie bei Besuch signifikant erhöht. Auch die Infrastruktur überzeugt: Im Erdgeschoss befinden sich separate Kellerräume sowie die massiv gebauten Garagen. Ein zur Wohnung gehöriger Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und sichert die langfristige Vermietbarkeit.

Aus Investorensicht punktet das Objekt durch ein bestehendes, zuverlässiges Mietverhältnis. Mit einer jährlichen Kaltmiete von 5.580 € für die Wohnung und zusätzlichen 360 € für die Garage erwirtschaftet die Immobilie stabile Erträge. Ein moderates Haus-

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

geld von ca. 200 € sowie die eigenständige Verwaltung machen dieses Objekt zu einer wirtschaftlich attraktiven und wertbeständigen Ergänzung für jedes Immobilienportfolio.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Jüchen im Ortsteil Neuenhoven, in angenehm ruhiger Wohnlage mit überwiegend gewachsener Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und viel Grün, wodurch sich ein entspanntes, familienfreundliches Wohnumfeld ergibt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastrukturangebote.

Das Zentrum von Mönchengladbach-Odenkirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar (ca. 5 km) und bietet eine umfangreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Dienstleistern. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung (ca. 3 km). Die nächste Autobahnanbindung liegt ebenfalls nur rund 5 km entfernt und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der regionalen Wirtschafts- und Ballungsräume. Insgesamt vereint die Lage naturnahes Wohnen mit kurzer Distanz zu urbanen Angeboten und einer guten Verkehrsanbindung.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Schlafzimmer



Büro

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Hausansicht

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online