DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3855

41363 JÜCHEN

Ruhiges Wohnglück: 80m² mit Garage & doppeltem Balkonzugang in kleiner 4er-Einheit

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 80 m²	1977	3	179.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**179.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.237,50 €**
Hausgeld	**200 €**
Wohnfläche	**ca. 80 m²**
Zimmer	**3**
Baujahr	**1977**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
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

Wer auf der Suche nach einer wertstabilen Kapitalanlage ist, findet in dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung eine Immobilie, die durch ihre solide Struktur überzeugt. Das 1977 massiv errichtete Gebäude beherbergt lediglich vier Wohneinheiten. Für versierte Anleger ist dies ein entscheidendes Kriterium: Eine kleine Eigentümergemeinschaft reduziert nicht nur das Konfliktpotenzial, sondern ermöglicht oft eine direktere und kosteneffiziente Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen.

Die Wohnung selbst bietet auf ca. 80 m² eine Raumaufteilung, die eine breite Mieterzielgruppe anspricht. Das Zentrum bildet der Wohn- und Essbereich. Ein funktionales Alleinstellungsmerkmal ist die intelligente Balkonanbindung: Sowohl der Wohnbereich als auch eines der Schlafzimmer bieten einen direkten Austritt und führt Sie über eine kleine Treppe in den Garten. Diese architektonische Besonderheit steigert die Attraktivität für Mieter, die Wert auf Licht und einen privaten Außenbereich im Grünen legen. Zwei Schlafzimmer erlauben zudem eine flexible Nutzung – vom klassischen Paarkonzept bis hin zur Kombination aus Wohnen und Home-Office.

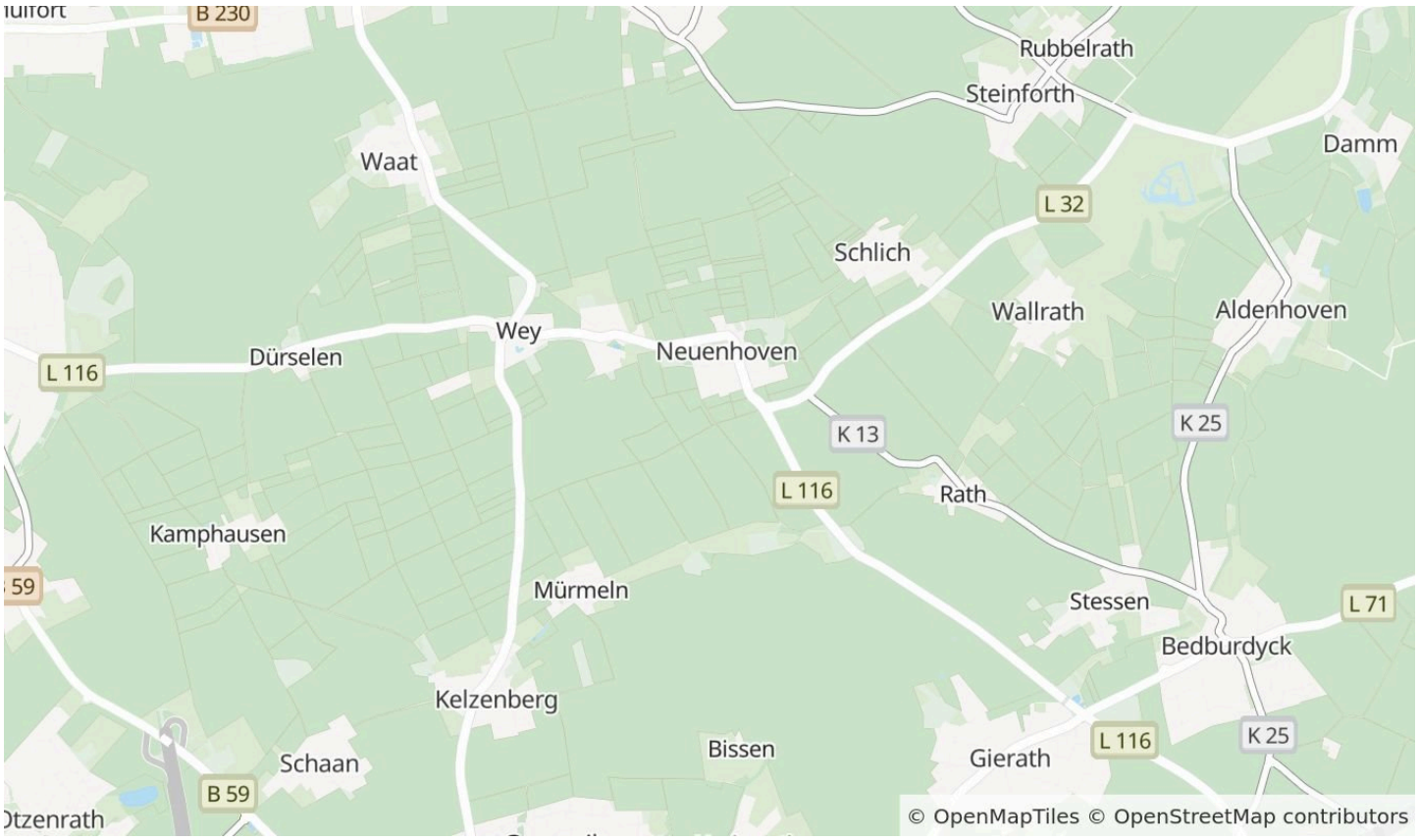
Die technische und funktionale Ausstattung ist konsequent auf Langlebigkeit ausgelegt. Ein separates WC ergänzt das Hauptbad und erhöht den täglichen Nutzwert der Einheit massiv. Im Erdgeschoss befinden sich neben den obligatorischen Kellerräumen auch die Garagen. Dass eine Garage zur Wohnung gehört, ist in der heutigen Zeit ein wesentliches Kriterium für die nachhaltige Vermietbarkeit und sorgt für eine stabile Fluktuation am Mietmarkt.

Das Objekt ist derzeit zuverlässig vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von insgesamt 6.360 € (inklusive Garage). In Kombination mit der ruhigen, wertstabilen Lage und der massiven Bausubstanz stellt diese Immobilie eine risikoarme Beimischung für jedes Portfolio dar. Hier investieren Sie in ein Objekt, das durch seine Schlichtheit überzeugt. Ein Hausgeld von ca. 200 € sowie die eigenständige Verwaltung machen dieses Objekt zu

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

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



Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Garten

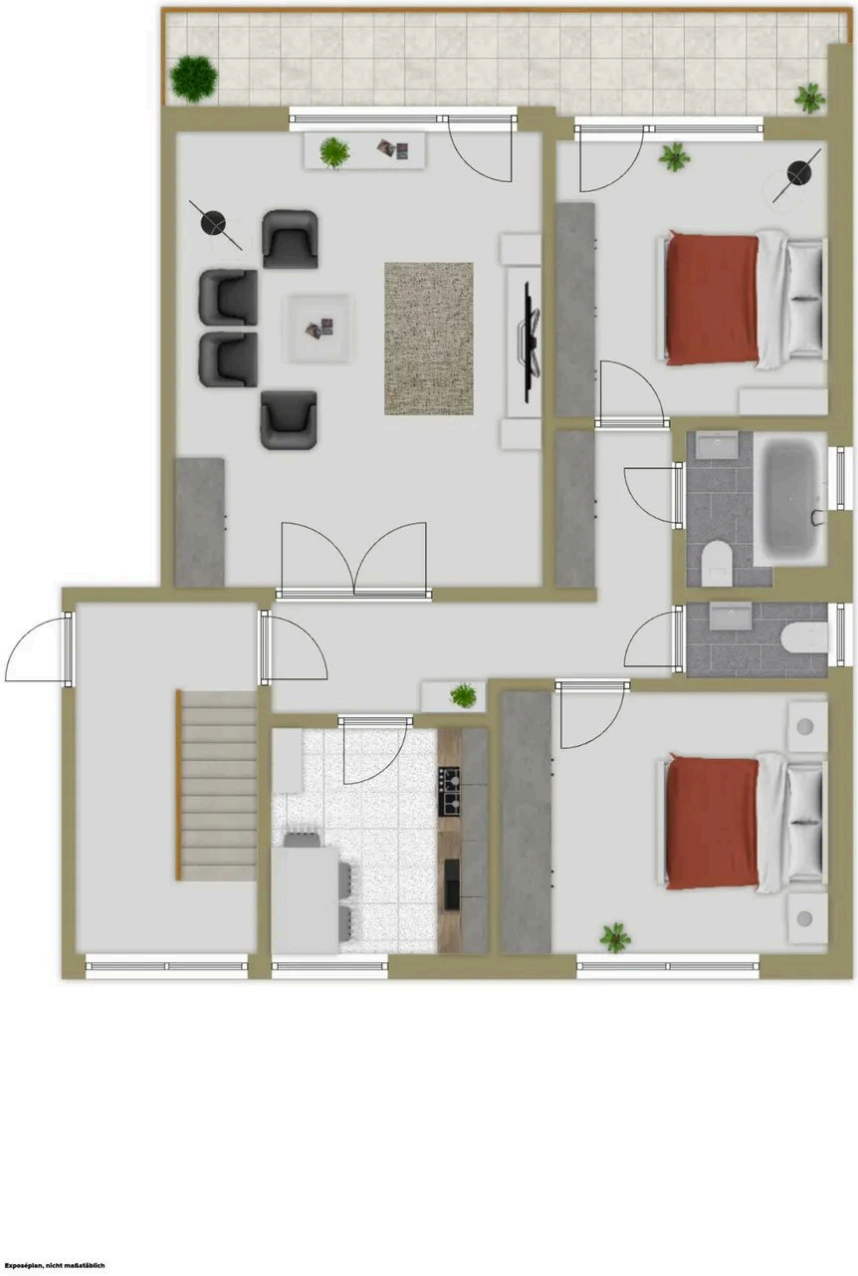


Hausansicht

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Hochparterre

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