DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20069-2661

41363 JÜCHEN

Zwei Familien unter einem Dach! Topmodernisiertes Zweifamilienhaus auf 900 m² Traumgrundstück

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 263 m²	ca. 925 m²	9	798.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**798.000 €**
Wohnfläche	**ca. 263 m²**
Zimmer	**9**
Nutzfläche	**ca. 140 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 925 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 50 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2020**
Baujahr	**1967**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Badezimmer	**3**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster, Bidet**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Parkett, Dielen, Kunststoff**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inklusive gesetzlicher MwSt.**
Stellplatz · Anzahl	**5**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**09.09.2036**
Ausstellungsdatum	**10.09.2026**
Endenergieverbrauch	**16,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Strom**
Befeuerungsart	**Elektro**

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Blick von der Terrasse

Objektbeschreibung

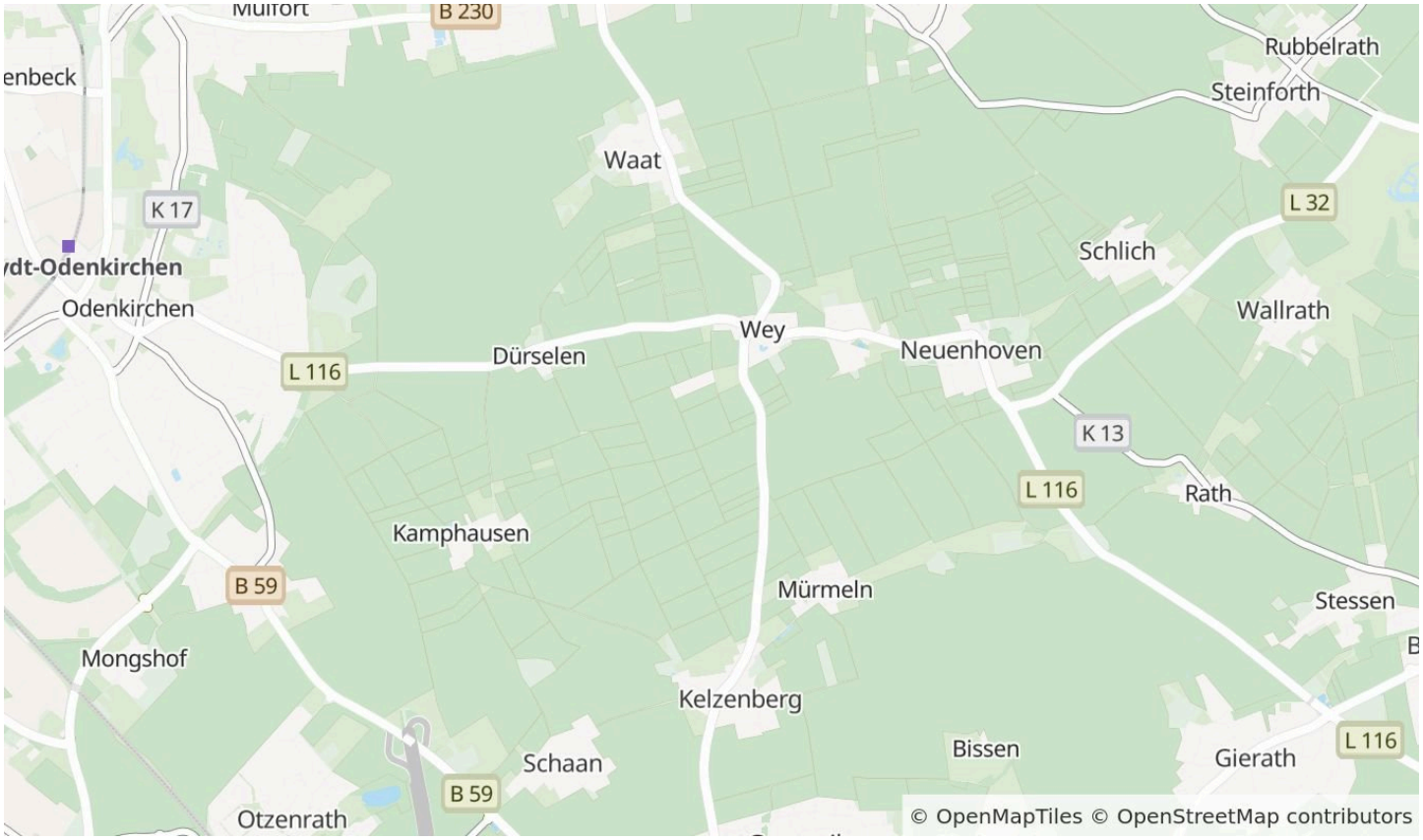
Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Feldrandlage und ländlichem Umfeld von Jüchen überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, hochwertiger Ausstattung und einem weitläufigen Grundstück von ca. 925 m² – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die viel Platz, Komfort und Flexibilität mitten im Grünen suchen.

Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 9 Zimmer in einer Hauptwohnung und einer separaten Einheit mit Haus im Haus Charakter auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 263 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als klassisches Zweifamilienhaus für zwei Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Drei vollwertige Bäder sowie zwei separate Gäste-WC's sorgen für höchsten Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2020 (Ausbau der separaten Wohneinheit) wurde das Haus umfassend auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und präsentiert sich heute in topgepflegtem Zustand mit gehobener Ausstattung. Hochwertige Dielen und Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme, elegante Atmosphäre, während ein Kamin für behagliche Abende sorgt. Praktische Einbauküchen sind in beiden Einheiten vorhanden und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne Kompromisse.

Für ausreichend Stauraum und Abstellmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Ein Keller bietet zusätzliche ca. 140m² Nutzfläche, und die geräumige Doppelgarage sowie wetere Außenstellplätze bieten bequeme Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Der großzügige und bereits schön angelegte Garten in reiner Südlage lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob Terrasse, Grillplatz Spielbereich oder Bepflanzung nach eigenem Geschmack.



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

Lagebeschreibung

Wohnen heute - hochwertig gebaut – energieeffizient modernisiert – up to date ausgestattet – in gepflegtem Umfeld - mit guter Infrastruktur und Anbindung in der Nähe - so wohnt man heute und gerne auch morgen!

Dieses wirklich schöne Zweifamilienhaus mit modernster Ausstattung befindet sich in einem idyllischem Vorort von Jüchen, einer ländlichen Lage im Süden von Mönchengladbach. Kindergarten und Grundschule sind im Nachbarstadtteil. Alles andere für den täglichen Bedarf finden Sie ebenfalls in den benachbarten Stadtteilen nur wenige Minuten entfernt. Durch die optimale Anbindung zur A44/A46/A61 sind Sie sehr schnell in Jüchen und in den umliegenden Großstädten.

Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 1 Minute zu Fuß erreichbar, sodass Sie täglich flexibel und stressfrei unterwegs sind. Die nächste Autobahn erreichen Sie in lediglich 6 Minuten, was Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Ob Düsseldorf, Köln oder der Rhein-Ruhr-Raum – die Metropolen der Region sind in kürzester Zeit erreichbar.

Der nächste Hauptbahnhof ist in nur 7 Fahrminuten entfernt und bietet Ihnen optimale Verbindungen für Pendler und Reisende. Wer beruflich oder privat häufig fliegt, wird die Nähe zum nächsten Flughafen zu schätzen wissen, der in lediglich 23 Fahrminuten erreichbar ist.

Jüchen selbst punktet mit einer gewachsenen Gemeindestruktur, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer guten Versorgungsinfrastruktur – ideal für alle, die das ruhige Wohnen in der Region schätzen und gleichzeitig die Vorzüge der umliegenden Großstädte jederzeit in Reichweite haben möchten.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Feldrandlage



über 50m² große Terrasse

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Eingangsbereich Haupthaus



Küche Haupthaus

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



EBK optional erwerbbar



Wohnbereich

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Brunner Kachelkaminofen



Wohnbereich Eiche Dielenboden

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Terrasse mit elektr. Markise



Schlaftrakt

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



neues Bad en Suite



Regendusche und Zwei-Personen-Wanne

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de

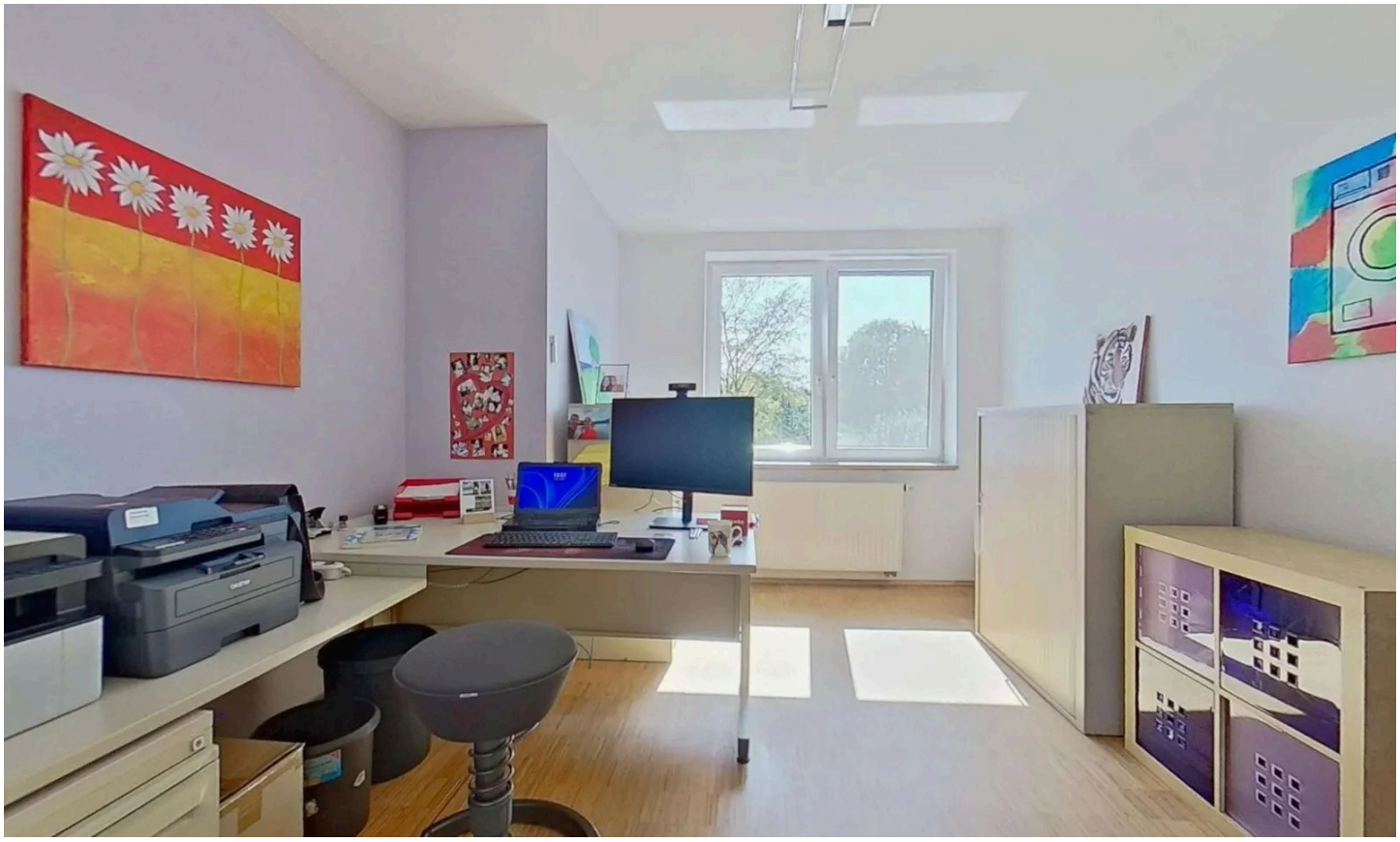


Platz für Kinder

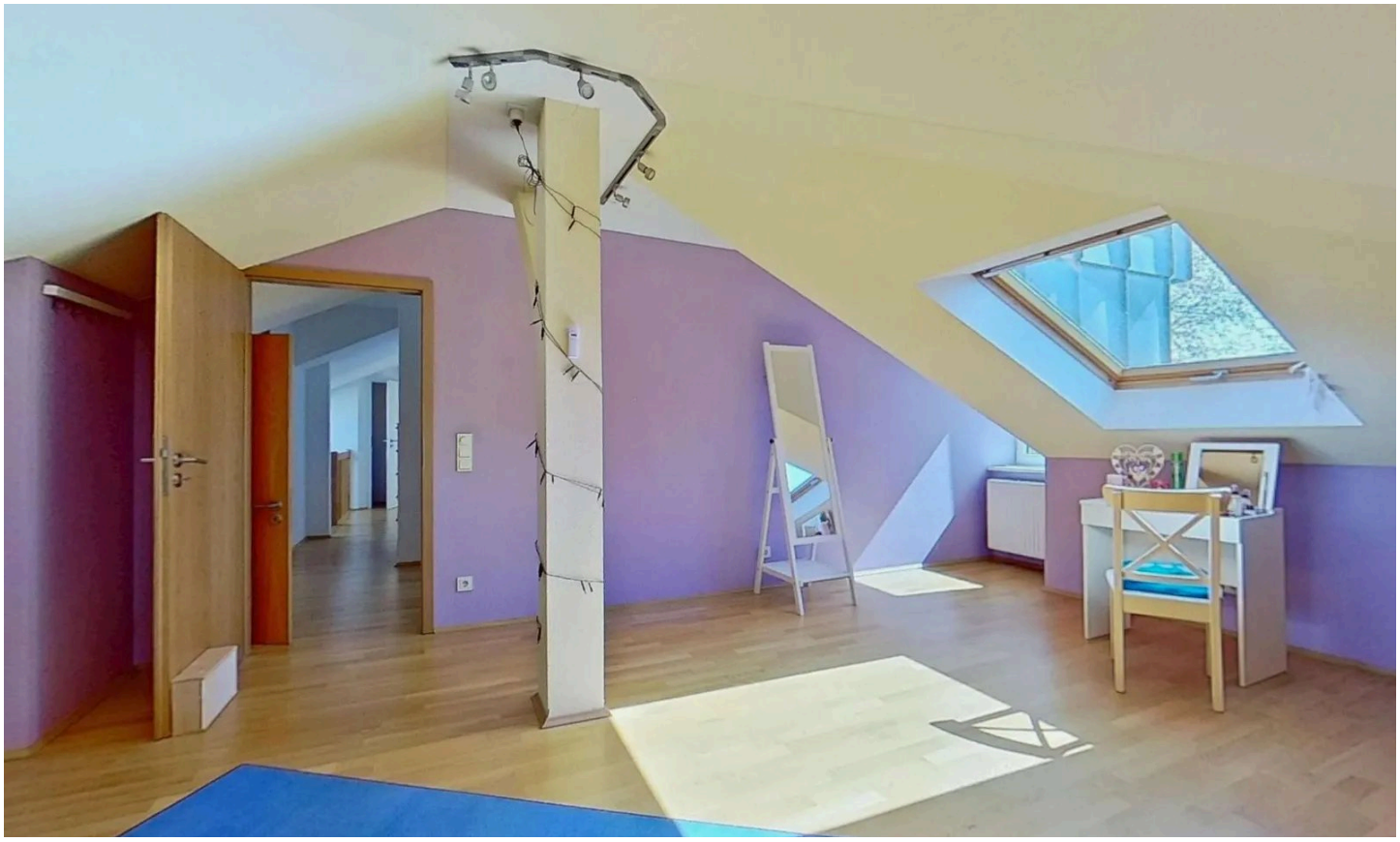


Bad im DG

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Home-Office DG



Studio DG

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Eingang sep. Einheit



Flur sep. Einheit

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Bad sep. Einheit



Bad sep. Einheit

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Schlafzimmer sep. Einheit



offene Küche DG sep. Einheit

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Einbauküche inklusive



Wohnbereich DG sep. Einheit

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Dachterrasse sep. Einheit

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de

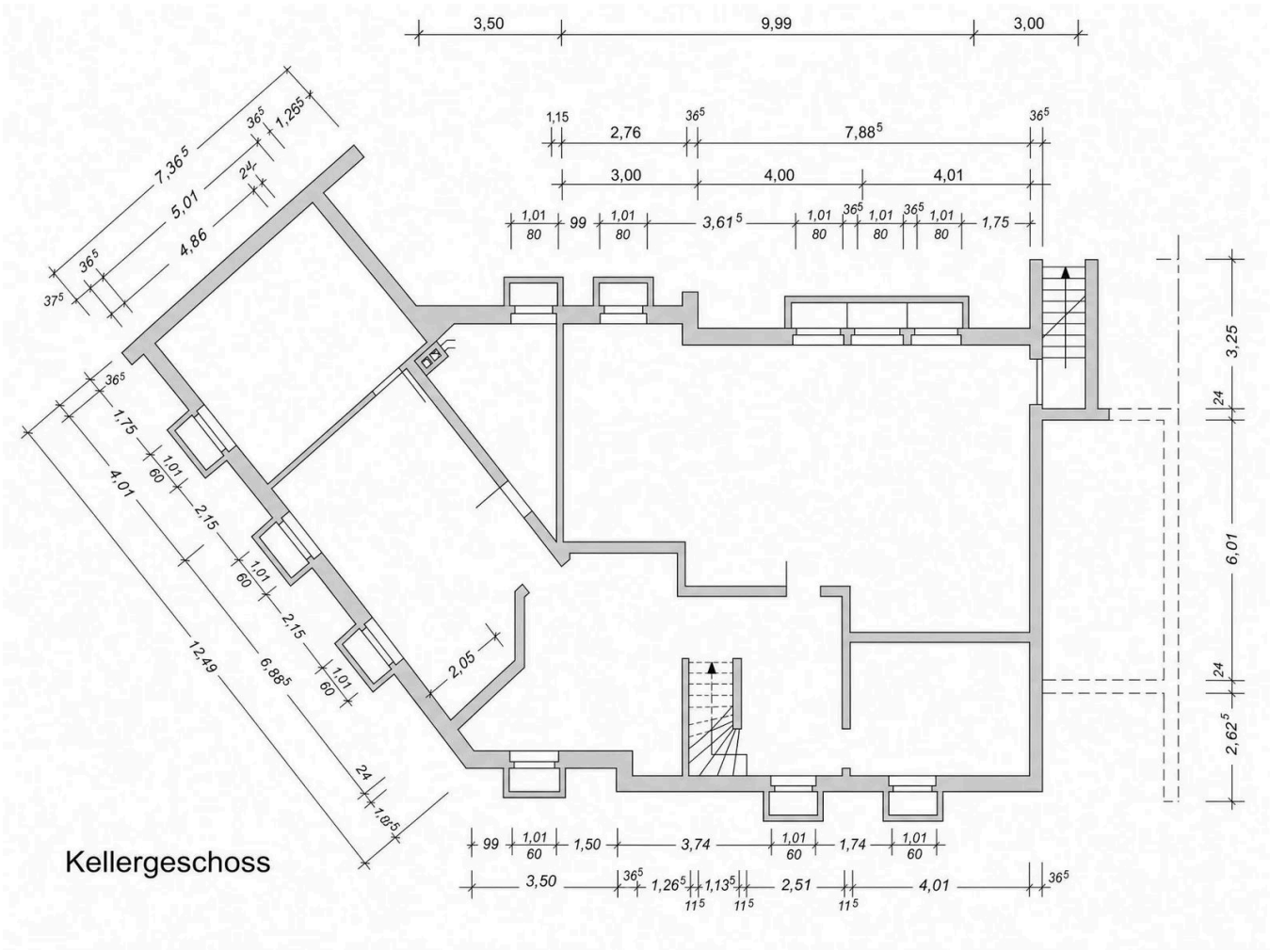


Grundriss DG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Grundriss KG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de

Ausstattung

— Sie suchen das wirklich Besondere - Exclusivität und Individualität - luxuriöse Ausstattung - in schöner Lage und ländlichem Umfeld - mit separater zuätzlicher Wohneinheit? Dann unbedingt hier besichtigen! Fordern Sie noch heute unsere komplette und umfangreiche Ausstattungsliste sowie das Exposé an.

— Auf einen Blick !

— 2006 erweitert, neu ausgebaut, umfassend modernisiert und saniert

— separate „Haus im Haus“ Wohneinheit über zwei Etagen in 2020 komplett neu erstellt

— Massivbauweise, Klinkervorsatzschale und dann 2020 zusätzlich neu verputzt und gestrichen

— komplett neues Dach 2006 inklusive Eindeckung, Dämmung und neuer Gauben

— neue Fenster 2006 mit Wärmeschutz und VSG-Verglasung und elektr. Rollläden

— neue Dachflächenfenster im Dachgeschoss inklusive Velux-Rollläden

— Erneuerung des kompletten Leitungssystems für Wasser, Abwasser, Heizung und Elektroinstallationen

— Wärmepumpe Stiebel Eltron mit Niedrigtemperaturheizkörpern im Haupthaus

— Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in der separaten Wohneinheit

— großer Brunner Kachelkaminofen 14,5 kW Leistung elektronisch gesteuert

— Solarthermieanlage mit Röhrenkollektoren der Fa. Paradigma

— 1000 Liter Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser der aus drei Quellen gespeist wird

— Balkonkraftwerk mit 3,2 kWh Speicher zur Reduzierung des Stromverbrauches

— Wasseraufbereitungsanlage der Fa. JUDO

— Haustüre Hörmann Luxusvariante mit Einbruchschutz und Smartzugang

— neues fliesenloses Masterbad am Schlafzimmer en Suite

— hochwertigste Bodenbeläge wie z.B. Eiche Dielen im Landhausstil weiß geölt

— alle WC’s mit geruchsfreier Toiletten-Technik durch eigene Abluftanlagen

— aufwendige Licht- und Elektroinstallationen wie z.B. indirekte LED-Beleuchtungen

— zwei Anschlüsse für Installation von Wallboxen bereits vorhanden

— Netzwerkverkabelung in beiden Wohneinheiten

— zwei moderne Einbauküchen, im Haupthaus optional erwerbbar, in der separaten Einheit bereits inklusive

— Door Bird smarte IP-Video-Sprechanlagen

— ca. 50m² gr. Terrasse mit elektr. Weinor-Kassettenmarkise und überd. Freisitz

— voll unterkellert mit ca. 140m² Keller - Nutzfläche

— Doppelgarage mit Durchfahrtmöglichkeit und mehrere Außenstellplätze

Sonstiges

Das Objekt wurde bereits bei Erwerb in 2006 durch den jetzigen Eigentümer so hochwertig saniert und zeitlos ausgestattet und

darüber hinaus in den letzten Jahren umfassend weiter modernisiert, zuletzt in 2023, so dass vor Einzug ein paar kleine Malerarbeiten genügen sollten. Das Haus befindet sich optisch und technisch in einem Zustand, der als absolut „state of the art“ zu bezeichnen ist und weit über den Standard und die Ausstattung vergleichbarer Häuser hinausgeht.

Diese Immobilie spricht für sich: Die Lage im Grünen, die herrliche Gartenoase, die großzügige Aufteilung, die einzigartige "Haus im Haus" Wohneinheit, der absolute Top-Zustand, die High-End-Haustechnik uvm. machen dieses Haus zu einer echten Gelegenheit für Interessenten die das Außergewöhnliche und wirklich Besondere suchen.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Ihr Ansprechpartner

Heine & Hecker Immobilien

Heine & Hecker Immobilien e.K.

Telefon: +49 2131 959295

E-Mail: anfrage@ihrneueshaus.de

Diese Immobilie online