



Immobilien-Exposé

**Gemütliches Reihenhaus in ruhiger Lage
von Jüchen. Nette Nachbarn nebenan**

Objekt-Nr.:
VI162

Verkauft

in Jüchen



Details

Abstellraum

Wohnfläche

ca. 95 m²

Zimmer

7

Nutzfläche

ca. 50 m²

Gesamtfläche

ca. 161 m²

Grundstücksfläche

ca. 194 m²

verfügbar ab

nach Absprache

Provisionspflichtig

Ja

Baujahr

1967

Zustand

gepflegt

Schlafzimmer

3

Badezimmer

2

Balkone

2

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich

Abstellraum

Ja

Käuferprovision

3,57% des Kaufpreises

Beschreibung

Hier lässt es sich leben! Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage in dem zur Gemeinde Jüchen gehörenden Ortsteil Gierath.

Das Reihenmittelhaus bietet Ihnen gegenüber anderen Reihenhäusern den Vorteil, dass es wirklich über 4 Wände verfügt. Somit ist das Haus komplett eigenständig und vor Lärm und Feuchtigkeit besser geschützt als andere Reihenhäuser mit nur einer Mittelwand.

Das Haus verfügt im EG über eine kleine Küche (inkl. EBK) und ein großes Wohnzimmer. Über dieses gelangen Sie auf die große Terrasse, die an dem kleinen pflegeleichten Garten mit einem Teich angrenzt.

Den Garten können Sie zusätzlich über einen öffentlichen Weg von der Hinterseite des Grundstücks erreichen.

Zum Keller gelangen Sie über eine Treppe im an der Terrasse und eine Treppe in der Diele. Dieser bietet Ihnen ein Gäste-WC und eine Dusche, sowie einen Waschraum und 3 weitere Räume zur freien Verfügung.

Über die helle Steintreppe im EG gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über 3 Zimmer und ein Badezimmer verfügt. Über das Schlafzimmer gelangen Sie zum Sonnenbalkon, wo Sie sich nach einem anstrengenden Tag noch entspannen können. Zur Liegenschaft gehört auch eine separate Garage, welche sich auf dem Garagenhof befindet.

Ausstattung

Dach: Dämmung bei Neubau, 1986 wurde die Wärmedämmung durch 8cm Styroporrollen auf Pappe verbessert.

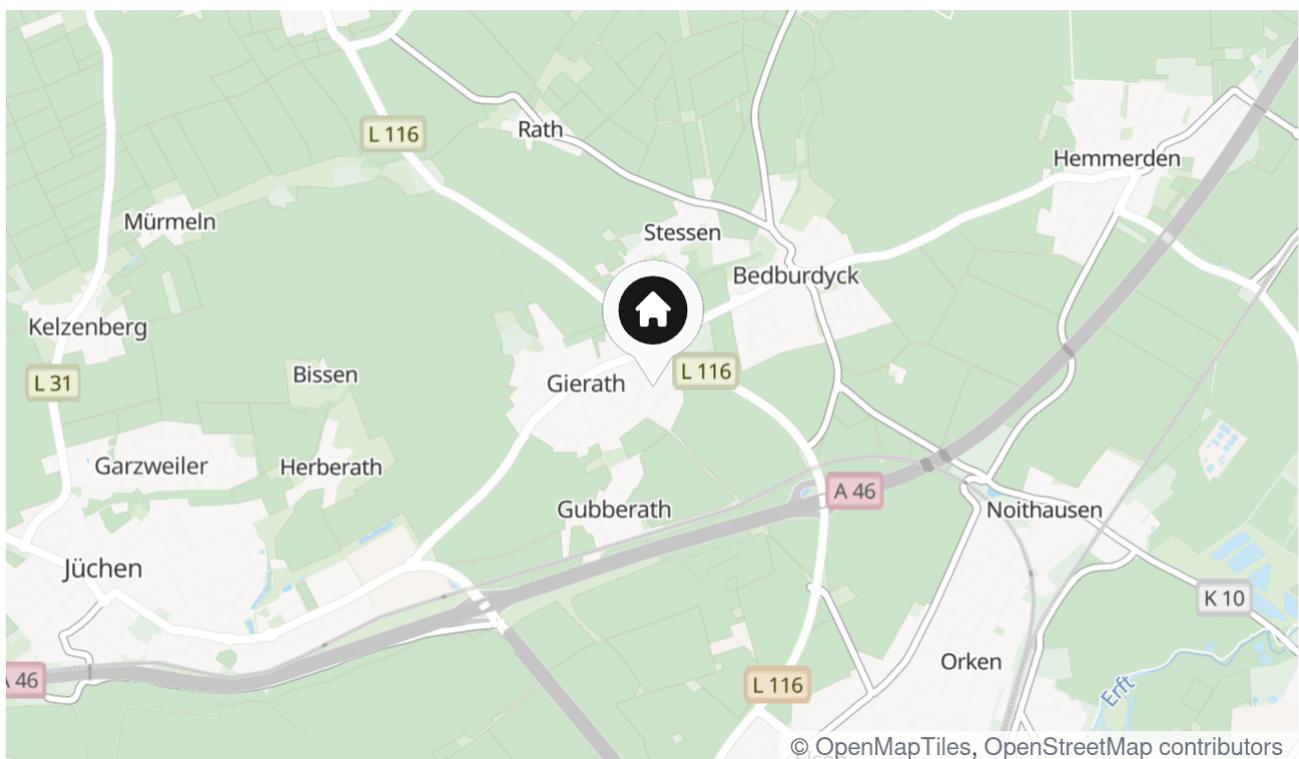
Die Heizung ist ohne Umwälzpumpe funktionstüchtig. Der Heizkessel wurde 1981 erneuert (Viessmann Kessel 18-21 kw Leistung). Der Brenner wurde 1986 erneuert. Die Warmwasseraufbereitung wurde im Juli 2002 neu installiert. Die Heizung arbeitet sparsam, ca. 1600l Öl im Jahr und hat gute Werte laut Messung durch den Schornsteinfeger.

Die Abwasserableitung (außer im Badezimmer) erfolgt über eine Hebeanlage. Diese wurde 2004 erneuert. Die Heizkörper wurden im ganzen Haus erneuert (außer in der Waschküche und im Terrassenkeller) Im Wohnzimmer, Küche und Elternschlafzimmer im Jahr 2004, in den anderen Räumen im Jahr 2000.

Lage & Umgebung

41363 Jüchen

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage in dem zur Gemeinde Jüchen gehörenden Ortsteil Gierath. Durch die zentrale Lage ist die Anbindung an die Ballungsgebiete absolut gegeben. Im Ort befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule, ein Bäcker, eine Metzgerei, ein Schreibwarengeschäft zwei Gaststätten und eine Tankstelle. Einkaufsmärkte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Energieausweis

Baujahr

1967

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

01.03.2026

Endenergieverbrauch

105,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Wesentlicher Energieträger

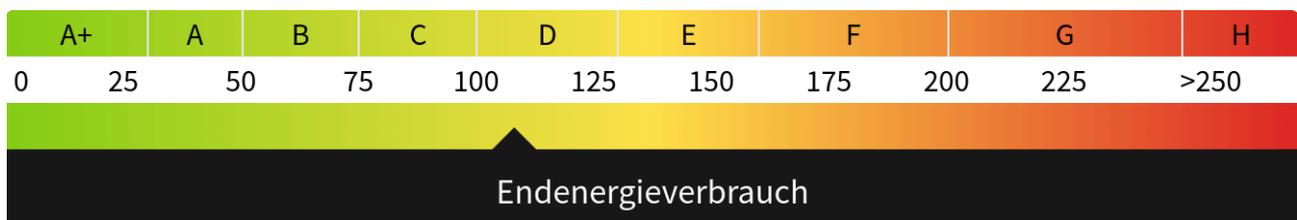
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Objektansicht



Ansicht vom Garten



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2



Diele EG



Diele OG



Garten Ansicht 1



Garten Ansicht 2



Badezimmer OG



Terrasse



Waschraum



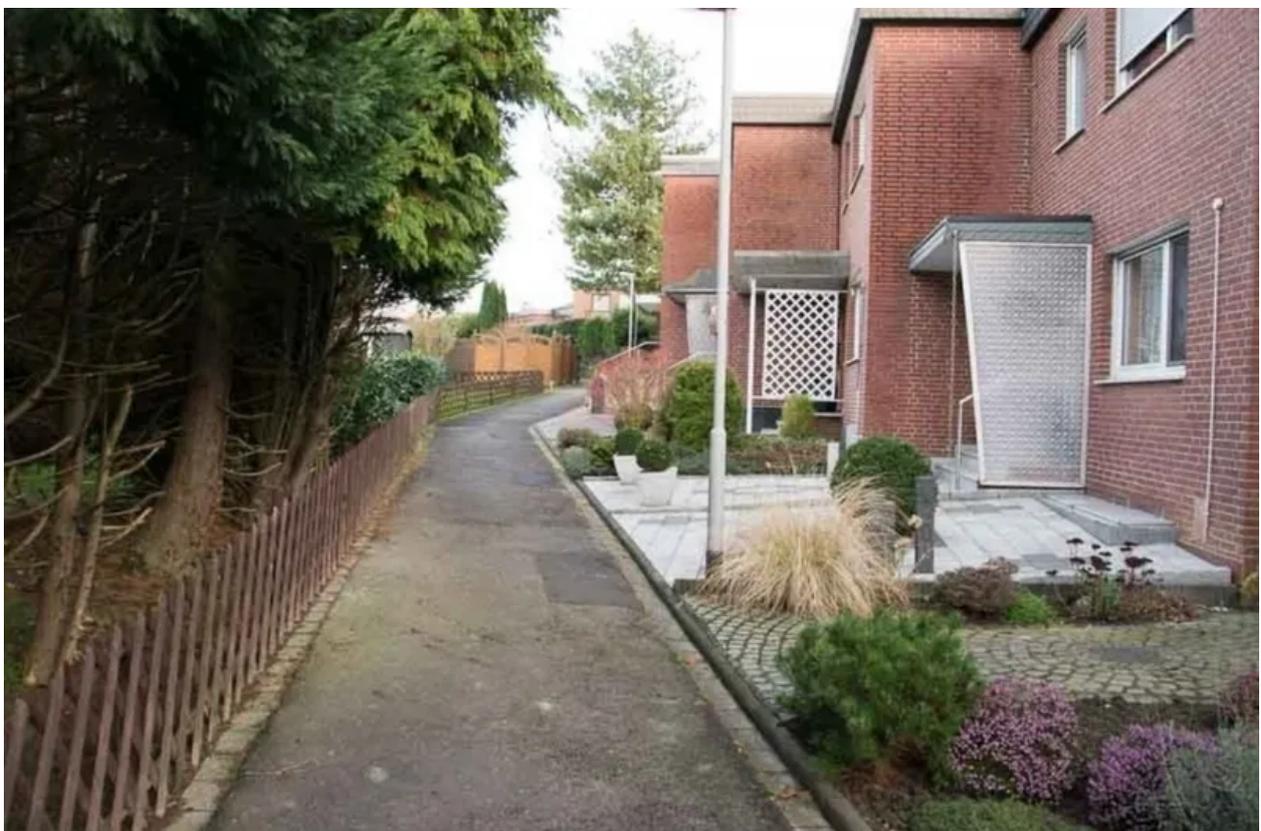
Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 3



Weg zum Haus

Kontakt

VESTER IMMOBILIEN, Inh. Dominic S. Vester

Haroldstraße 28

40213 Düsseldorf

Telefon: +49 (0)211 74958275

E-Mail: info@vester-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Dominic S. Vester

Impressum

www.vester-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.vester-immobilien.de

