

„Exklusive Maisonette im Herzen der Stadt – Seltene Gelegenheit im modernen Zweifamilienhaus aus 2016“



Jülich

Objekt:	Eigentumswohnung/Maisonette
Lage:	ruhige Ortslage
Wohnfläche:	ca. 139 m ²
Grundstück:	ca. 767 m ²
Baujahr:	2016
Energieverbrauchswert:	29 kWh (m ² .a)

Preis:	495.000,00 Euro zzgl. 3,57 % inkl. 19% MwSt.
---------------	--

I W V

Immobilien Wolfgang Vesen
Lilienweg 3
50374 Erftstadt
Telefon 0 22 35 – 77 06 12 (13)
Bürozeiten
Montag - Freitag 9.00 – 12.00 und nach Vereinbarung

www.iwv-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner: Brigitte Franke

Beschreibung:

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt im 1.Obergeschoss und Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2016 und wurde in hochwertiger Ausführung erstellt. Ein eigener Zugang über eine Gemeinschaftsterrasse bringt Sie in den geräumigen Flur mit Zugang zum Bad, Gäste-WC, Schlafzimmer und Wohnraum mit offener Küche. Daran schließt sich die eigene Terrasse an. An die Küche schließt der Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte an. Über eine Galerie im Dachgeschoss erreicht man zwei weitere großzügige Räume jeweils seitlich gelegen sowie das Duschbad. Dort ist der Warmwasserspeicher und weitere Technik in einem Abstellraum verstaut. Zur Wohnung gehört eine Garage.

- Eigene Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Eigener Hauseingang
- Fenster 3-fach isoliert mit elektrischen Rollläden
- Böden: Großformat-Fliesen
- Hauswirtschaftsraum
- Einbauküche (€ 11.500,00) enthalten
- 2 Bäder + Gäste WC
- Gemeinschafts-Fahrradraum
- Garage kann für € 22.000,00 erworben werden
- Hausgeld € 123,36

Lage/Ortsinfo/Jülich

Die Stadt Jülich liegt im Norden des Kreises Düren. Das Stadtgebiet umfasst rund 90,4 km² und wird durch die Rur geprägt. Zum 31.12.2025 hatte Jülich insgesamt 35.420 Einwohner. Jülich verfügt über ein umfangreiches Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bildungsangebot. Eine besondere Bedeutung besitzt der Campus Jülich der FH Aachen. Zusammen mit dem Forschungszentrum Jülich und weiteren Bildungseinrichtungen bildet er einen wichtigen Wissenschafts- und Ausbildungsstandort mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Die Stadt verfügt über ein dichtes Netz an Kindertageseinrichtungen. Damit ist insbesondere in der Kernstadt eine gute familienbezogene Infrastruktur vorhanden. Die medizinische Versorgung ist mit dem zentralen Krankenhaus Jülich sowie verschiedenen Hausärzten, Fachärzten, Zahnärzten und weitere medizinische beziehungsweise therapeutischen Einrichtungen abgedeckt.

Verkehr

Jülich liegt nah zur Autobahn A 44 sowie innerhalb des Stadtgebietes zu den Anschlussstellen Jülich-West und Jülich-Ost. Über die A 44 besteht direkte Verbindung zu Aachen und Düsseldorf. Über die B 56 erreicht man Düren und die A 4. Die B 55 verbindet Jülich unter anderem mit dem Raum Bedburg/Bergheim und der A 61. Die umliegenden größeren Städte und Wirtschaftsräume sind schnell erreichbar. Im Schienenverkehr ist Jülich über die Rurtalbahn an Düren und Linnich angebunden. Am Bahnhof Jülich steigt man um in Bahn und Bus. In Düren bestehen Anschlüsse an den Regionalverkehr in Richtung Köln und Aachen. Ergänzend besteht ein regionales Busnetz. Auch die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Maastricht Aachen sind schnell erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Exposé 375



Diele Eingang



Gäste-WC



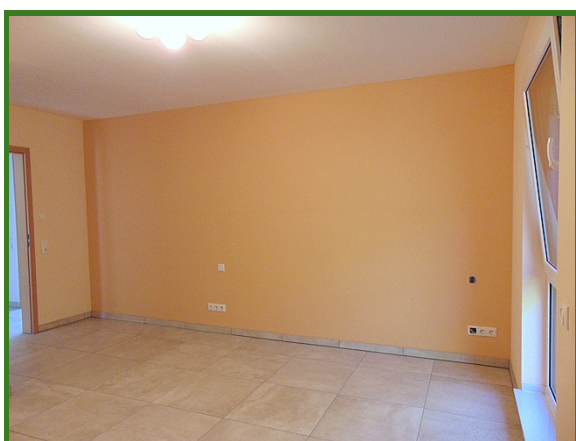
Bad mit Doppelwaschtisch



ebenerdige Dusche



Raum I von III



Teilansicht Raum I von III



Blick zur Terrasse

Exposé 375



Terrasse



Couchecke



Wohnraum von der Küche aus



Blick aus dem HWR



Blick zum HWR



Hauswirtschaftsraum

Exposé 375



Wohnraum zur Küche



Blick zur Galerie



Galerie



Blick ins Duschbad



Dusche



Technikraum im DG



Blick in Raum II von III



Teilansicht Raum III

Exposé 375



Diele zum Wohnraum



Zugang Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsraum



Wasseruhren

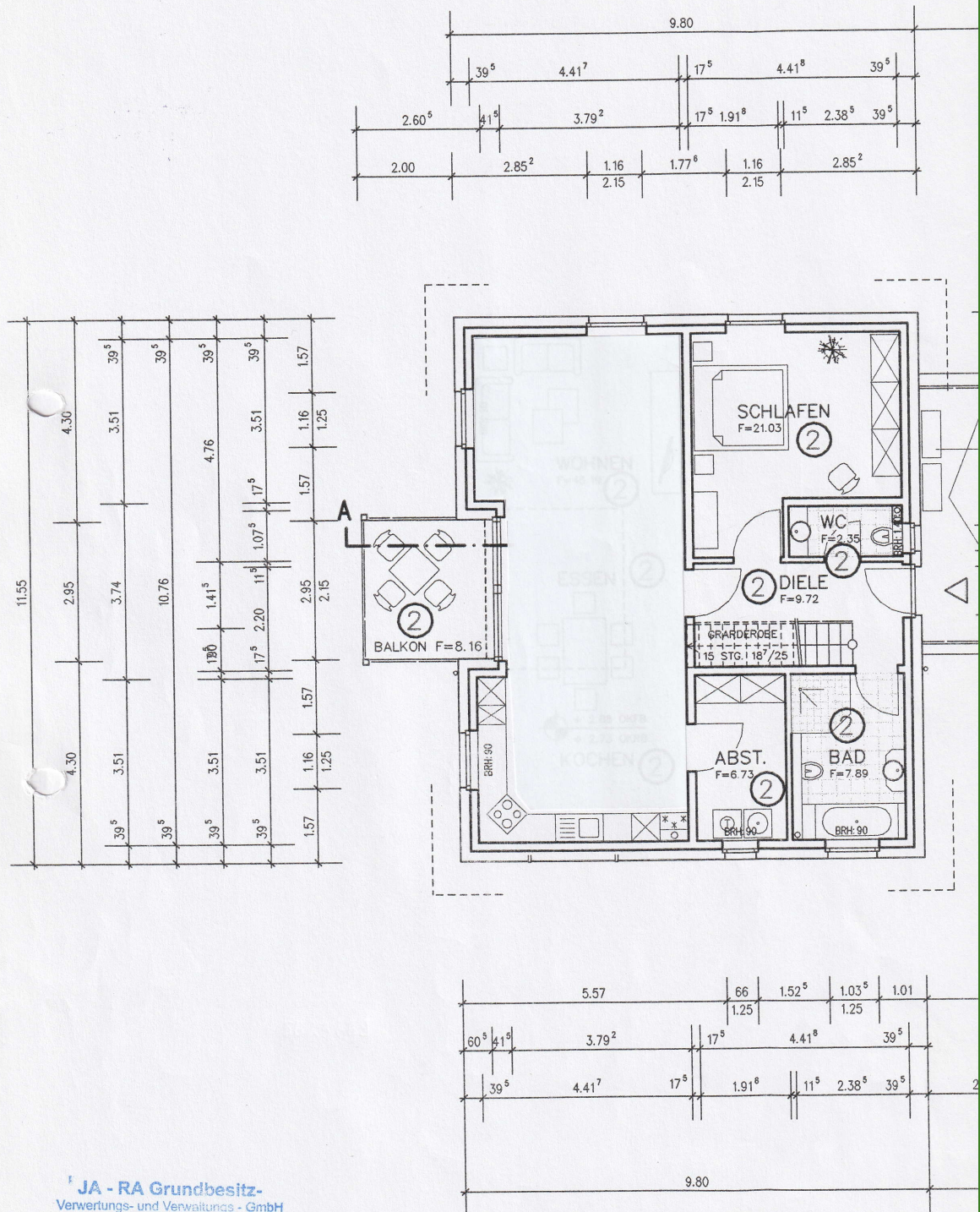


Stromzähler



Garage

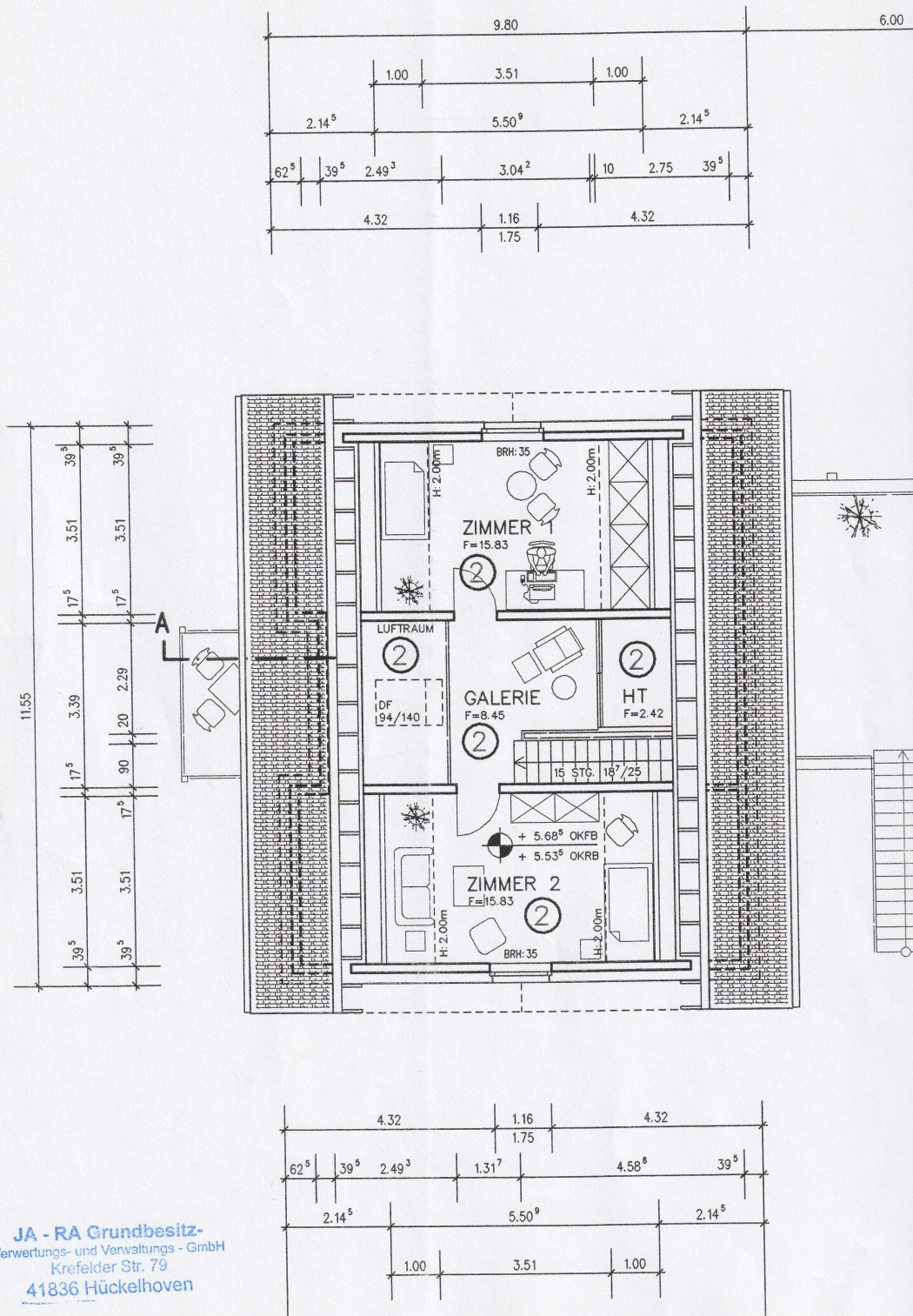
Exposé 375



JA - RA Grundbesitz-
Verwertungs- und Verwaltungs - GmbH
Krefelder Str. 79
41836 Hückelhoven

OG

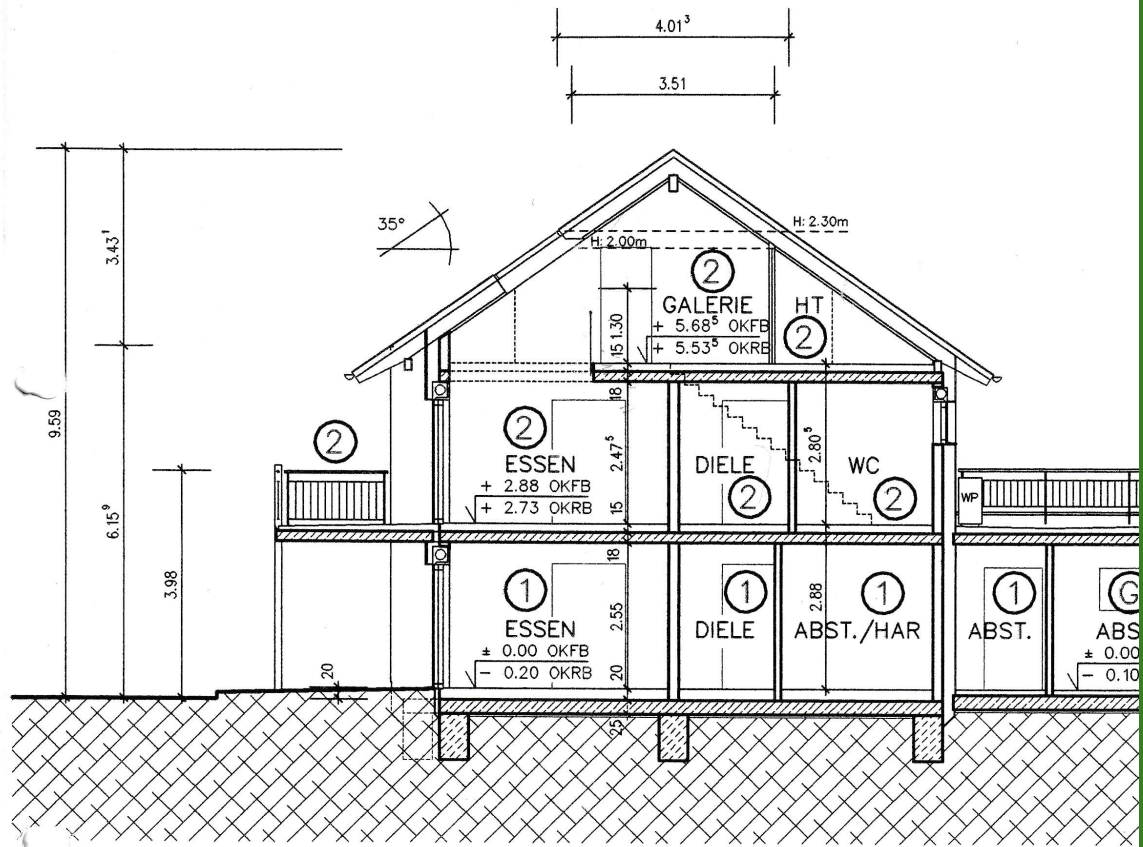
Exposé 375



JA - RA Grundbesitz-
Verwaltungs- und Verwaltungs - GmbH
Krefelder Str. 79
41836 Hückelhoven

DG

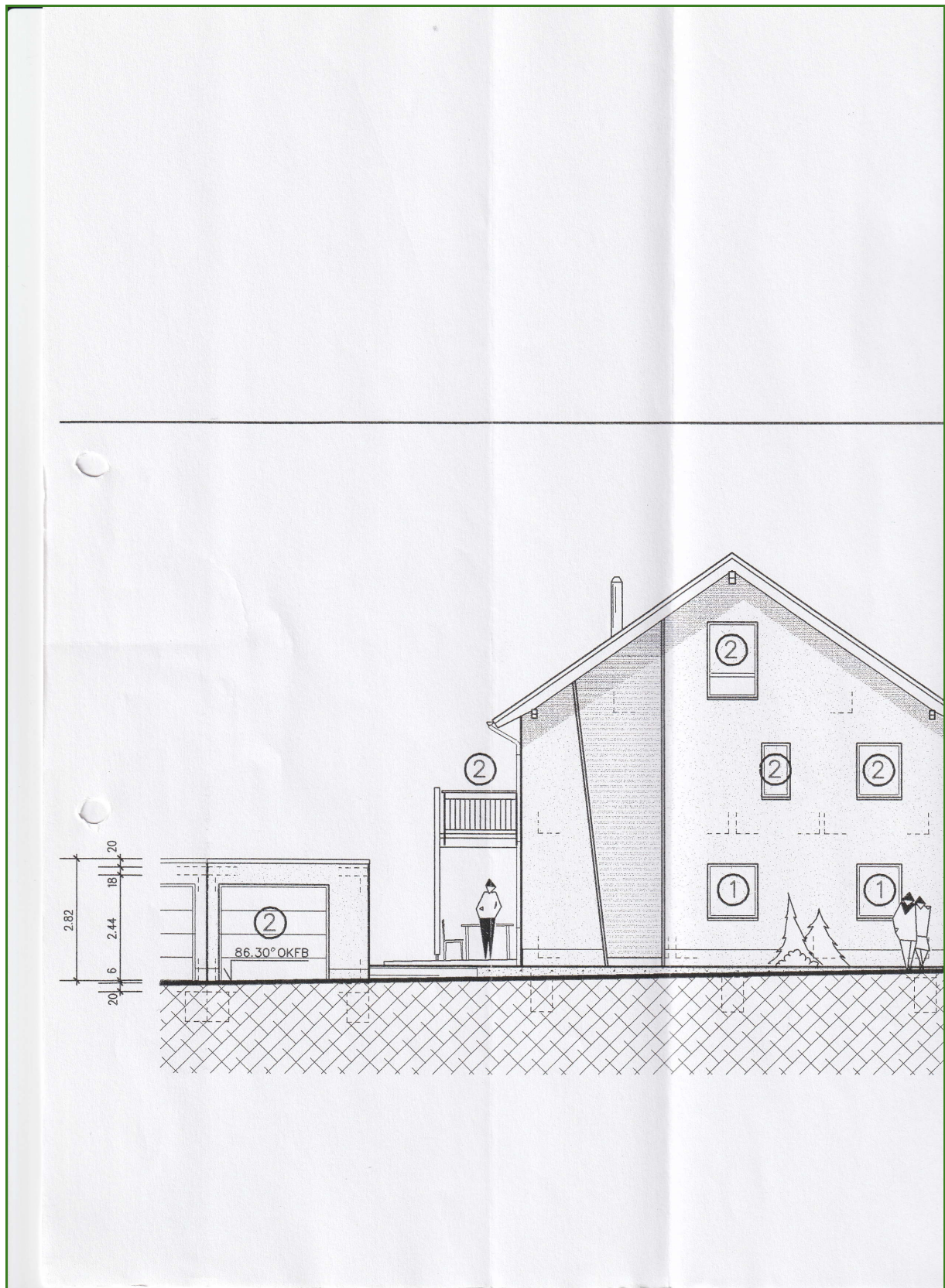
Exposé 375



JA - RA Grundbesitz-
Verwertungs- und Verwaltungs - GmbH
Krefelder Str. 79
41836 Hückelhoven

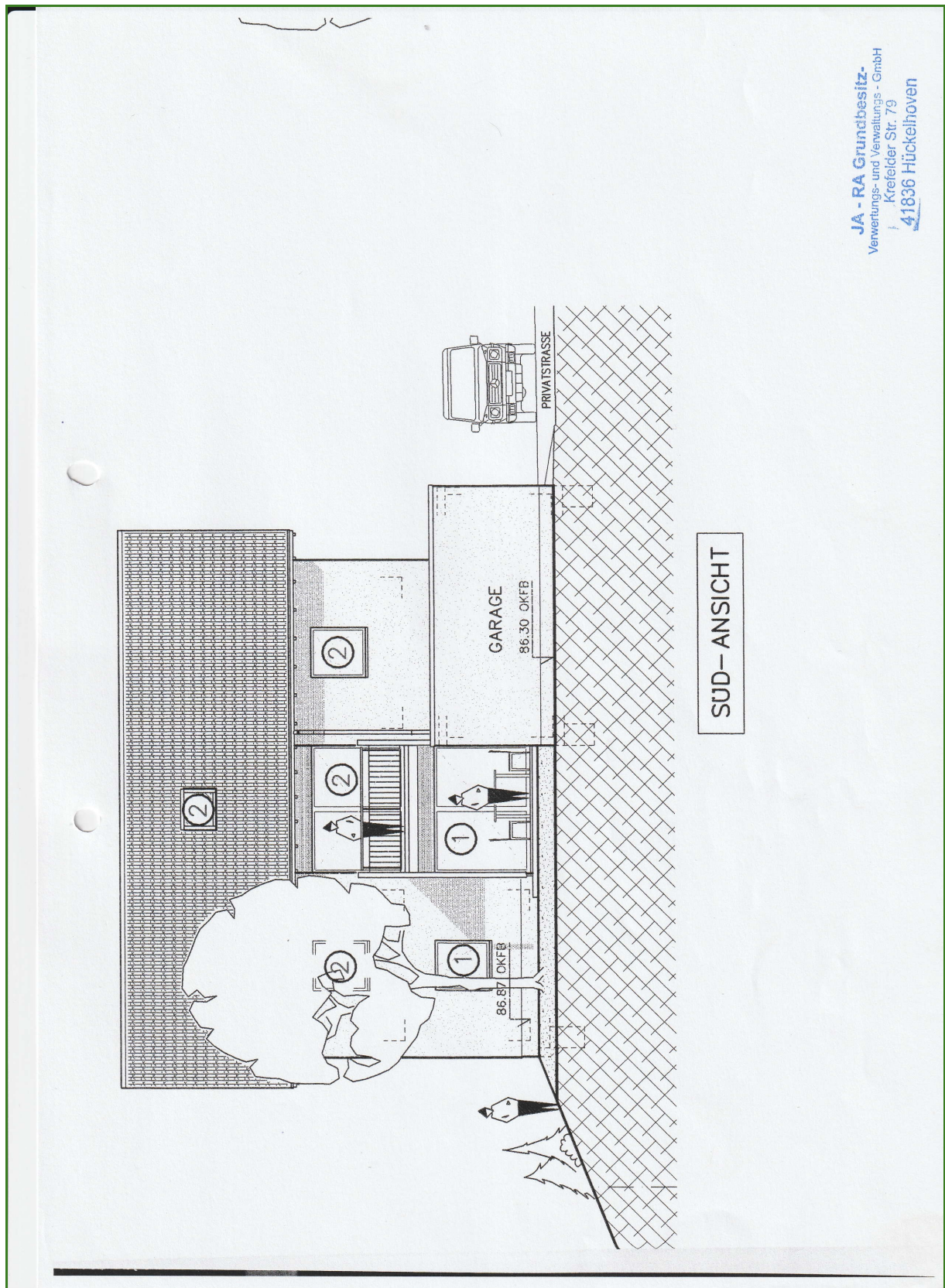
Schnitt

Exposé 375



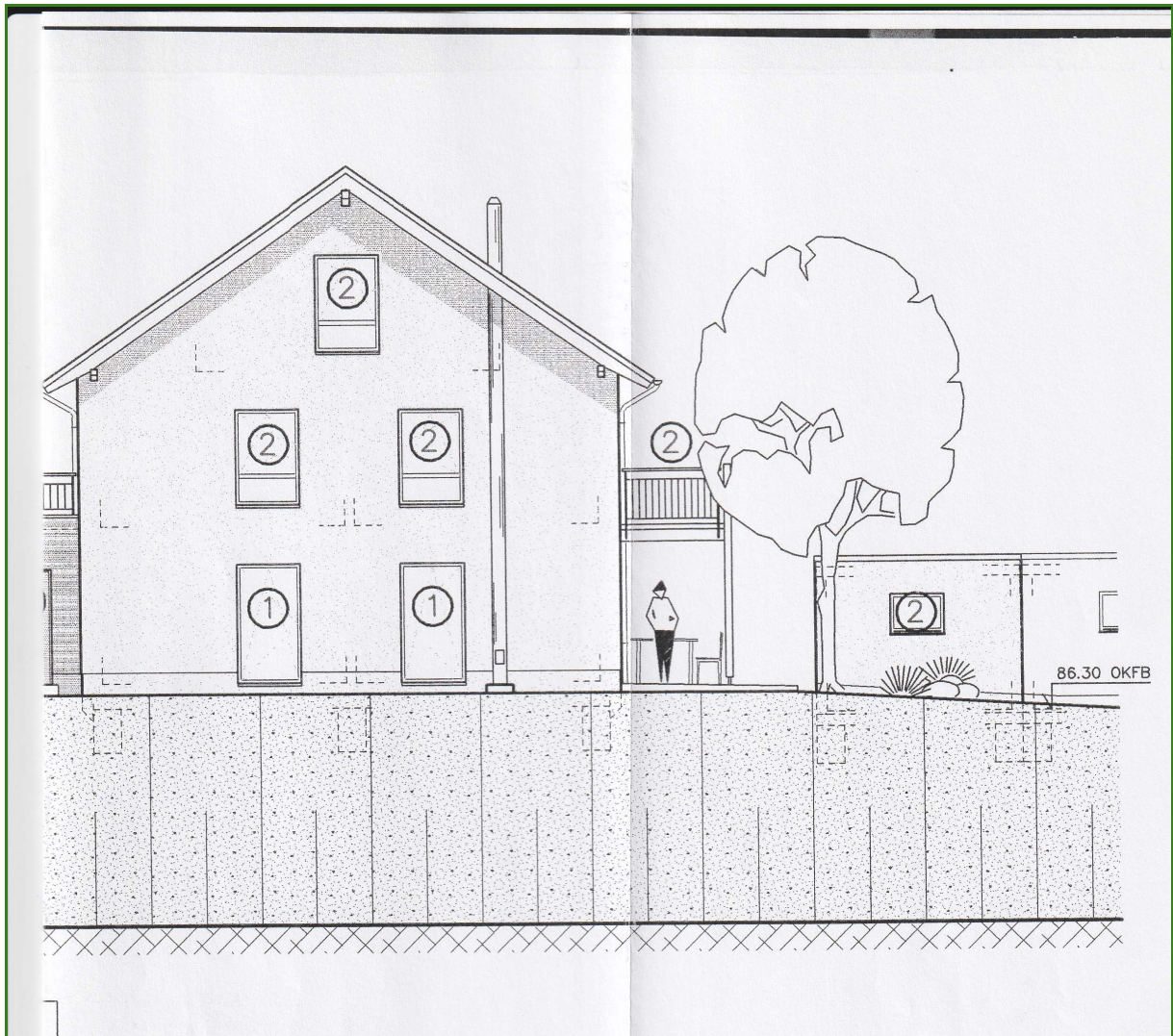
Ost-Ansicht

Exposé 375



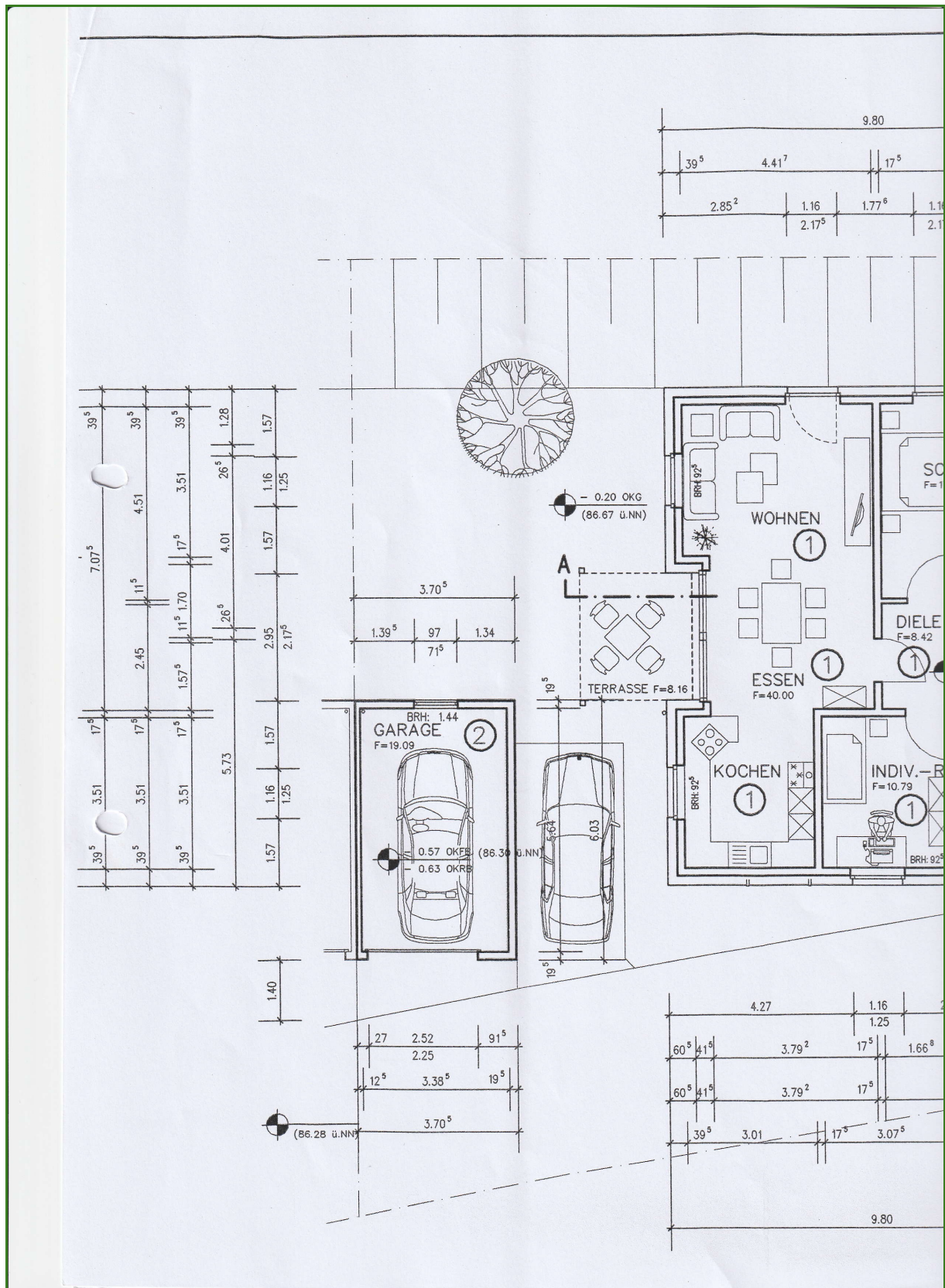
Süd-Ansicht

Exposé 375



West-Ansicht

Exposé 375



Garage

Exposé 375

Notizen