

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Jüchen

### Neuwertige 3-Zimmer-EG Wohnung mit Garten, Terrasse & 2 Stellplätzen in Jüchen – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-399598

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Axel Krause

41363 Jüchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,74 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	265 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.05.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertige und neuwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger, naturnaher Lage von Jüchen-Stolzenberg. Das im Juni 2023 fertiggestellte Mehrfamilienhaus erfüllt aktuelle energetische Standards und überzeugt durch moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Die Wohnung bietet eine großzügige Terrasse mit eigenem Gartenanteil, zwei Stellplätze (Carport mit Wallbox-Vorbereitung + Außenstellplatz) sowie eine hochwertige Einbauküche. Ideal für Selbstnutzer, die ein neuwertiges Zuhause mit Komfort und Privatsphäre suchen – oder für Kapitalanleger, die in eine moderne Immobilie mit sehr gutem Vermietungspotenzial investieren möchten.

### Wohnfläche & Aufteilung

Gesamtfläche: 84,74 m² Wohn- und Nutzfläche

Räume: 3 Zimmer (Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)

Bäder: Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche & separates Gäste-WC

Terrasse: 36,34 m² (anteilig 9,09 m² angerechnet) – mit zwei Markisen

Garten: ca. 60 m², direkt an Terrasse angeschlossen

Abstellmöglichkeiten: separater Kellerraum + gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum

Parken: 1 Carport-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung + 1 Außenstellplatz

## Ausstattung

Die Wohnung bietet ein modernes, komfortables Wohnambiente auf aktuellem Stand der Technik:

Hochwertige Einbauküche (Wert 10.000 € zusätzlich zum KP zu entrichten)

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Hochwertige Vinylbodenbeläge in allen Wohnräumen

Elektrische Aluminium-Rollläden

3-fach verglaste Schüco-Fenster (RC2N-Sicherheitsstandard)

Video-Gegensprechanlage

Pelletheizung mit Solarthermie – energieeffizient und umweltfreundlich

Baujahr Gebäude: 2023

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung steht voraussichtlich ab Mai 2026 zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Stichstraße im beliebten Ortsteil Jüchen-Stolzenberg. Die Lage vereint Ruhe, Natur und zentrale Anbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Umgebung & Infrastruktur: Nur ca. 2 km zur

A44/A46 (Richtung Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach, Aachen, Venlo); Bahnhof Jüchen und ÖPNV-Anbindung in der Nähe; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Naherholungsgebiete, Felder und Freizeitangebote direkt vor der Haustür. Lagevorteil: Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstädte von Düsseldorf, Köln, Venlo und Mönchengladbach in ca. 25–30 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

