

Exposé

Wohnung in Jülich

Provisionsfrei - KFW40 QNG Neubauwohnung in Jülich-Güsten zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-423872

Wohnung

Verkauf: **330.417 €**

Ansprechpartner:
Roeben Immobilien

Justinastraße 37
52428 Jülich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,65 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Planung des Objektes wurde berücksichtigt, dass das bestmögliche Nachverdichtungspotenzial von brachliegenden Grundstücken in stadtnaher Umgebung gezielt gefördert wird. Daher entschied man sich bei diesem Grundstück für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Durch eine Änderung des Bebauungsplans konnte das Gebäude mit einem modernen Flachdach realisiert werden, auf dem zusätzlich eine Photovoltaikanlage mit 18 kW Leistung installiert wurde. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes und ökologisches Wohnkonzept mit durchdachten und komfortablen Grundrissen. Nahezu alle Fenster sind bodentief ausgeführt und sorgen für außergewöhnlich helle Räumlichkeiten. Der Aufzug verbindet die Tiefgarage (Keller) bis hin zum Staffelgeschoss – alle Etagen sind vollständig barrierefrei erreichbar.

Auf dem ca. 964 m² großen Grundstück entsteht ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 752,5 m², verteilt auf 8 Wohneinheiten. Diese erstrecken sich über zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Das Objekt verfügt über 5 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze. Ein sechster Tiefgaragenstellplatz wird der Hausgemeinschaft als Fahrradabstellfläche zur Verfügung gestellt. Im Keller befinden sich zudem eine gemeinschaftliche Waschküche sowie für jede Wohnung ein separates Kellerabteil wo voraussichtlich die Möglichkeit besteht, dort eine Waschmaschine sowie Trockner unter zu bringen.

Es entstehen drei 2-Zimmer-Wohnungen inkl. offener Wohnküche, vier 3-Zimmer-Wohnungen inkl. offener Wohnküche und eine 4-Zimmer-Wohnung inkl. offener Wohnküche. Die Wohnflächen der Einheiten liegen zwischen ca. 69 m² und 138 m². Die Erdgeschosswohnungen links und mittig verfügen jeweils über eine Terrasse mit Gartenanteil. Die Erdgeschosswohnung rechts ist mit einem Balkon ausgestattet. Alle Wohnungen im 1. Obergeschoss sowie die Wohnung im Dachgeschoss links verfügen über großzügige Balkone. Das Penthouse im Dachgeschoss rechts bietet eine umlaufende Dachterrasse, die nahezu die gesamte Wohnung umschließt. 50% der Einheiten sind bereits reserviert, da ein Verkauf erst endfällig erfolgt arbeiten wir hier mit Reservierungen. Sie kaufen die Einheit erst nach nahezu kompletter Fertigstellung des Objekts.

Übersicht einiger Ausstattungsmerkmale:

- barrierefreie 2-, 3- und 4-Zimmer (inkl. Wohnküchen) Wohnungen
- 5 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze, 1 Tiefgaragenstellplatz wird Fahrradstellplatz
- barrierefreier Zugang zum Haus Aufzug vom Keller- bis ins Staffelgeschoss
- ansprechende Grundrisse mit offenem Wohnküchenbereich
- Wohnungen mit bodentiefen Fenstern (ausgestattet mit wechselnd Raffstore=Wohnbereich oder Jalousien=Schlafbereich)

geräumige Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiaflächen

- Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Waschraum im Keller (optional auch Waschmaschine und Trockner in eigenem Kellerabteil)
- Sanitärbereiche mit gehobener Ausstattung, bodengleicher Zugang zur Dusche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- umfangreiche Elektroausstattung, Klingel mit Video-Gegensprechanlage
- Luft-Wärmepumpe für die Wärme- und Warmwasserversorgung
- Fahrradstellabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage
- großzügige Tiefgarage
- optional Hausmeisterservice und Treppenhausreinigung
- Anschluss an das Glasfasernetz wurde vorgesehen

Vier der acht Wohnungen sind bereits reserviert, derzeit stehen noch folgende Wohnungen zum Verkauf:

EG - 3 Zimmer inkl. Wohnküche - 85,32 qm - KP: 337.014,00 €

1. OG - 2 Zimmer inkl. Wohnküche - 83,65 qm - KP: 330.417,50 €

1. OG - 2 Zimmer inkl. Wohnküche - 86,30 qm - KP: 340.885,00 €

DG Penthouse - 3 Zimmer inkl. Wohnküche - 138,19 qm - KP: 545.850,50 €

Bei weiterführenden Interesse sprechen Sie uns gerne an.

Ausstattung

Hierzu möchten wir Ihnen bei weiterführenden Interesse unser Expose zur Verfügung stellen. Nehmen Sie gerne mit uns Kontakt auf. Eine Besichtigung des Objektes ist nahezu jederzeit möglich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum

Name des Unternehmens

Jonas Roeben Immobilien

Eingetragener Firmensitz

Jülich

Kontaktinformationen

Tel.: +492463-9997948

Mobil: +49173-7585805

Email: roeben@roeben-immobilien.de

Umsatzsteuer-Nº

DE316372687

Aufsichtsbehörde

Erlaubnis erteilt durch den Kreis Düren gemäß §34c Abs. 1 Satz 1 Nº 1 GewO (Tätigkeit als Immobilienmakler)

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage in der Justinastraße 37 in 52428 Jülich. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft und einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Naherholungsqualität. Die Lage verbindet zentrumsnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität.

Das Jülicher Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl der öffentliche Personennahverkehr als auch die regionalen und überregionalen Verkehrswege schnell erreichbar. Die Städte Aachen, Köln und Düsseldorf sind durch die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gut angebunden, was den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

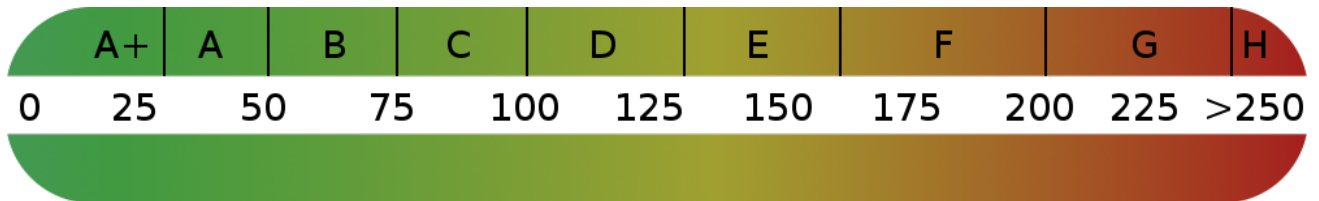
Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie Sporteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders begehrt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Visualisierung hinten

Exposé - Galerie



Ausblick DG



Ausblick DG



Ausblick DG

Exposé - Galerie



Ausblick DG



Bestandsfotos

Exposé - Galerie



Bestandsfotos



Bestandsfotos

Exposé - Galerie



Bestandsfotos



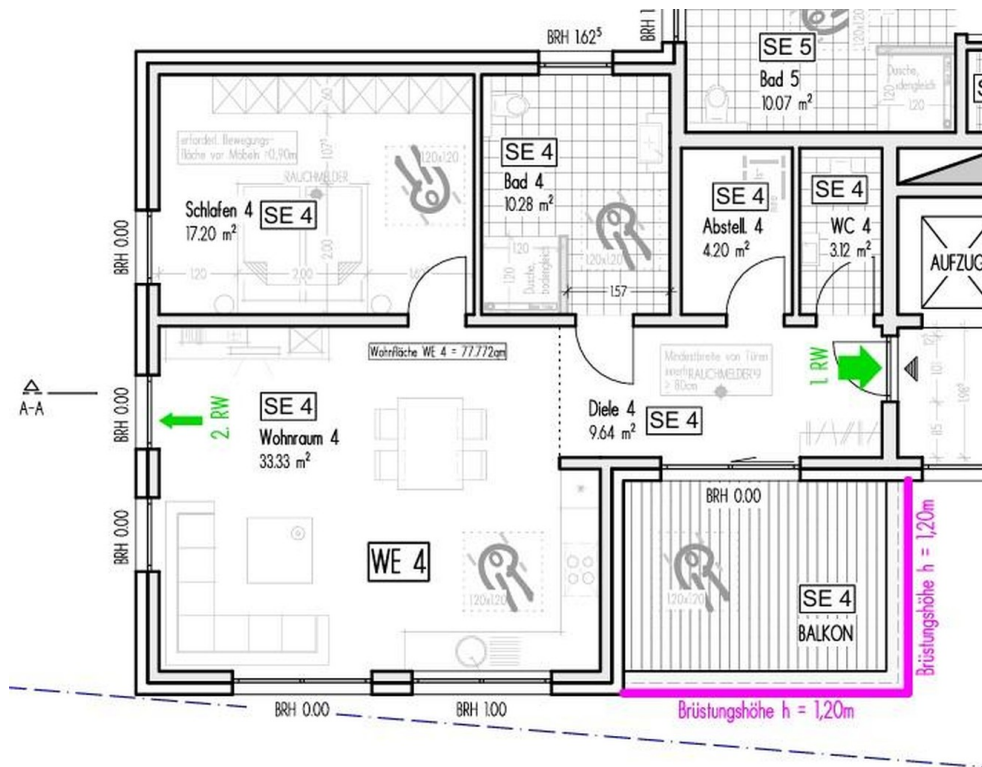
Bestandsfotos

Exposé - Galerie



Bestandsfotos

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG links