

Exposé

Mehrfamilienhaus in Jüchen

Zwei Reihenhäuser zum Sanieren – alternativ Baurecht für 3 Wohnungen + Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-468313

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

41363 Jüchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	343,50 m ²	Wohnfläche	356,64 m ²
Zimmer	13,00	Übernahme	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Dieses Bestandsobjekt in Hochneukirch (Jüchen) lässt sich auf zwei Arten realisieren – Sie entscheiden, ob Sie selbst einziehen und sanieren oder als Bauträger entwickeln.

KONZEPT 1 – ZWEI REIHENHÄUSER (Bestand nutzen)

Im Vorderhaus stehen zwei eigenständige Reihenhäuser nebeneinander (links ca. 110 m², rechts ca. 140 m² Wohnfläche). Die vorhandenen Grundrisse können weitgehend erhalten bleiben – das ermöglicht eine deutlich leichtere und günstigere Renovierung/Modernisierung als ein kompletter Umbau.

Ideal für Eigennutzer, Familien oder Fix-and-Flip. Im Innenhof befindet sich ein weiteres Objekt. Das Haus im Innenhof kann als zusätzliche kleine Einheit (nochmals ca. 115m²) erhalten bleiben – oder zurückgebaut werden, wodurch ein großer Garten entsteht.

KONZEPT 2 – 3 EIGENTUMSWOHNUNGEN + 1 EINFAMILIENHAUS (Baurecht nutzen)

Für die größere Entwicklung liegt bereits eine vollständige Baugenehmigung vor: Das Vorderhaus wird zum Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen (EG ca. 89 m², OG ca. 84 m², DG ca. 79 m²), das Hinterhaus – eine ehemalige Zigarrenfabrik – zum eigenständigen Einfamilienhaus (ca. 115 m²). Zusammen rund 367 m² genehmigte Wohnfläche.

Brandschutzkonzept und Co. liegen vor, Nachbarzustimmungen sind erteilt – man könnte sofort mit dem Bau beginnen. Genehmigungs- und Vorlaufisiko von 12–18 Monaten sind damit bereits abgeräumt.

GUT ZU WISSEN

Aktuell ein Grundstück / ein Grundbuch, Verkauf im Ganzen; eine spätere Aufteilung ist denkbar. Das Objekt ist sanierungsbedürftig – der Reiz liegt im attraktiven Einstiegspreis je Quadratmeter, der bereits vorliegenden Baugenehmigung und der Wertschöpfung über die eigene Sanierung.

Ausstattung

Zustand: sanierungsbedürftiges Bestandsobjekt. Je nach Konzept Kernsanierung (großer Ausbau) oder – bei Erhalt der Grundrisse – Renovierung/Modernisierung.

Grundstück: ca. 343 m², lastenfrei

Bestand: zwei Reihenhäuser (Vorderhaus) + ein Haus im Innenhof (Hinterhaus)

Genehmigt: bis zu 4 Einheiten (3 Eigentumswohnungen + 1 Einfamilienhaus),

ca. 367 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrassen

Aufteilung: 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Vorderhaus; Einfamilienhaus mit ca. 5 Zimmern über drei Etagen.

Terrassen: je eine im Erdgeschoss von Vorder- und Hinterhaus;

Unterlagen vollständig vorhanden: Grundrisse, WoFIV-Flächenberechnungen, Baugenehmigung, Lageplan, GRZ/GFZ-Berechnung, Brandschutzkonzept

Sonstiges

Verkauf provisionsfrei und direkt vom Eigentümer. Aus organisatorischen Gründen wird die genaue Adresse erst nach erster Kontaktaufnahme mitgeteilt. Ernsthaften Interessenten stellen wir nach Erstkontakt das vollständige Unterlagenpaket zur Verfügung (Grundrisse,

Flächenberechnungen, Baugenehmigung, Lageplan, GRZ/GFZ-Berechnung). Besichtigung nach Vereinbarung. Anfragen bitte über das Portal – wir melden uns kurzfristig zurück.

Lage

Hochneukirch ist ein zentral gelegener Ortsteil der Stadt Jüchen im Rhein-Kreis Neuss – verkehrsgünstig zwischen Mönchengladbach, Grevenbroich und Köln.

Das Objekt liegt im gewachsenen Ortskern, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Hochneukirch entfernt. Von dort bestehen mit den Linien RE8 und RB27 im Halbstundentakt direkte Verbindungen nach Mönchengladbach sowie nach Köln und Koblenz. Mittelfristig ist der Ausbau für die S-Bahn-Linie S6 (Köln–Mönchengladbach) mit dichterem Takt und barrierefreiem Bahnsteig vorgesehen – ein Plus für künftige Erreichbarkeit und Wertentwicklung.

Für Autofahrer sind die Autobahnen A46 und A61 in wenigen Minuten erreichbar; Mönchengladbach grenzt direkt an, Düsseldorf und Köln liegen im gut erreichbaren Umkreis.

Grundschule, Kirche und eine Sport-/Mehrzweckhalle befinden sich im Ort, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die Lage eignet sich damit gleichermaßen für Familien, Eigennutzer, Pendler und Kapitalanleger.

Exposé - Galerie



Beispiel mgl Esszimmerdesign



Beispiel mgl. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Grundriss EG (Konzept 2)