

# Exposé

## Bungalow in Jüchen

### Moderner, freistehender Bungalow in Jüchen - Spenrath



Objekt-Nr. OM-317269

### Bungalow

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Kleingarn

41363 Jüchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	709,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Bungalow besticht durch seine perfekte Aufteilung der Räume und ist ein wahres Highlight für jeden, der auf der Suche nach einer stilvollen Immobilie ist.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Menschen geeignet, die sich nach Ruhe und Entspannung sehnen. Der nicht einsehbare Garten lädt in sonnigen Momenten des Jahres zum Verweilen ein. Das große Grundstück liegt in einer Sackgassenstraße, in direkter Lage zur Ausgleichsgrünfläche und ist sehr ruhig. Die hellen Fliesen werden in kalten Tagen durch eine Fußbodenheizung erwärmt und schaffen ein angenehmes Raumklima im ganzen Haus. Jeder Raum empfängt sie durch seine hochwertigen Kunststofffenster lichtdurchflutet und freundlich.

Durch den zurückliegenden Eingang öffnen sie jederzeit wettergeschützt die Haustür. Bereits beim Betreten des Hauses lädt die großzügig geschnittene Diele, als Orientierungspunkt, zu allen Räumen ein.

Von dort gelangen Sie in den großen Wohn und Essbereich. Hier bildet der Fenstererker einen perfekten Abschnitt des Raumes für einen großen Esstisch, wo sie mit ihrer Familie und Freunden gemütlich verweilen können. Die andere Seite des Wohnzimmers bietet genügend Platz für eine große Couch. Der perfekte Ruheort.

Die Küche ist großzügig und bietet neben viel Stellmöglichkeiten auch z.B. Platz für einen Esstisch. Neben der Küche finden sie einen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Von der Küche, als auch dem Wohnzimmer kommen sie in den geschlossenen Wintergarten. Highlight ist hier, dass er beheizt ist, rundum mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet ist und ganzjährig als Wohnraum genutzt werden kann. Anschließend an den Wintergarten erstreckt sich eine große Terrasse, die sich durch eine elektrische Markise sonnengeschützt genießen lässt. Von hier haben sie einen hinteren Zugang zur Garage und dem angegliederten Abstellraum.

Wenn sie zurück in die zentrale Diele gehen, haben sie einen direkten Zugang zum Schlafzimmer und zum Gäste- bzw. Kinderzimmer. An das Schlafzimmer schließt sich ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne an. Es ist, wie alle Räume im Erdgeschoss, barrierefrei. Ihre Gäste nutzen die separate Toilette im Eingangsbereich.

Zurück in dem Hauswirtschaftsraum haben sie, neben einem separaten Zugang zur Garage, einen Treppenabgang zu einer Einliegerwohnung im Souterrain mit Küche und dem zweiten Tageslicht-Duschbad. Hier addieren sich noch einmal ca. 45 qm Wohnfläche. Die Räume sind hpts. mit großen Fenstern ausgestattet.

Sie erreichen diese separate Wohnung über einen beheizten Flur. An einen großen Kellerraum fügt sich der Heizungsraum mit einer Gasheizung, einem Warmwasserspeicher und ein Hausanschlussraum an. Durch die solide Bauweise, Dämmung hinter den Klinkersteinen und der Decke zum Dachboden erreicht der Bungalow eine hervorragende Energie-Effizienzklasse "B".

Im Obergeschoss (Walmdach) mit enormer Raumhöhe ist der Boden schon gedämmt und mit Estrich

ausgestattet. Die Versorgungsleitungen sind ebenfalls vorhanden. Ein Ausbau bietet sich nach Bedarf hier an. Hier sind noch einmal 2-3 Zimmer mit Küche/Bad möglich.

Am Haus befindet sich eine extra breite und lange Garage mit separatem Abstellraum und ausreichenden Stellplätzen.

Das Haus wurde immer gepflegt und perfekt instand gehalten.

Fazit: Hier fühlen sie sich Zuhause und Sie erleben ihre neue Komfortzone. Eine ruhige und angenehme Nachbarschaft der umliegenden Einfamilienhäuser runden dieses Gefühl ab.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen einzigartigen Bungalow persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

## Ausstattung

Wir vermarkten unseren Bungalow bewusst Privat, ohne Maklerprovision und Zusatzkosten. Zudem freuen wir uns Sie schon am Anfang persönlich kennen zu lernen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Jüchen Spenrath

Ihre täglichen Einkäufe können Sie unter anderem bei Lidl, Aldi, Netto, DM oder Rewe in Jüchen oder Hochneukirch erledigen. Diese erreichen Sie sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad innerhalb von wenigen Minuten. In den Nachbarorten finden Sie zahlreiche, verschiedene Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und weitere kleine Geschäfte.

In Ihrem direkten Umfeld befinden sich schulische Einrichtungen aller Art. Ein Gymnasium, eine Gesamtschule, KiTas sowie eine Grundschule ist kurzweilig zu Fuß oder mit dem ausgewählten Verkehrsmittel in den Nachbarstadtteilen Jüchen und Hochneukirch schnell zu erreichen.

Jüchen genießt eine exzellente Anbindung an die umliegenden Zentren. Nach wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie den Jüchener Bahnhof; der Bahnhof Hochneukirchen ist fußläufig zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist praktischerweise auch nur drei Gehminuten entfernt. Mit der Buslinie erreichen Sie ebenfalls zügig den Jüchener Bahnhof. Von hier und auch von Hochneukirchen aus fährt der RE 8 und der RB 27. So erreichen Sie Köln in circa 35 Minuten und Mönchengladbach in circa 15 Minuten. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls gut angebunden. Den Autobahnanschluss an die A 46 erreichen Sie zügig und sind somit in circa 15 Minuten in Neuss und in 25 Minuten im Düsseldorfer Zentrum.

Aachen oder die niederländische Grenze sind ca. 40 Minuten mit dem Auto entfernt. Weitere Autobahnanschlüsse (A61 und A44) sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Nur wenige Minuten entfernt liegt der örtliche Fußballverein und weitere Sportvereine. Eine ideale Möglichkeiten für ihre sportlichen Aktivitäten. Direkt daneben befindet sich ein moderner Skatepark und für Wassersportbegeisterte sind die Hallenbäder in Jüchen und Hochneukirch eine perfekte Anlaufstelle. Oder sie haben Lust persönliche Kontakte in einem der Schützenvereine zu knüpfen.

Das Haus befindet sich in direkter Lage zur Ausgleichsgrünfläche in einer Sackgassenstraße. Außerdem erreichen Sie schnell den Jüchener Bach. Genießen Sie entspannte Spaziergänge oder Fahrradtouren über die umliegenden Felder entlang des Gewässers.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gesamteindruck

# Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht

Haus Gartenansicht



Eingangsbereich

Eingangsbereich Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



beheizter Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Schlafzimmer



Gästezimmer  
Kinderzimmer

Gäste,-Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Gäste WC

Gästetoilette



Wohnbereich Souterrain

Wohnbereich Souterrain

# Exposé - Galerie



Badezimmer Souterrain



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Gasheizung

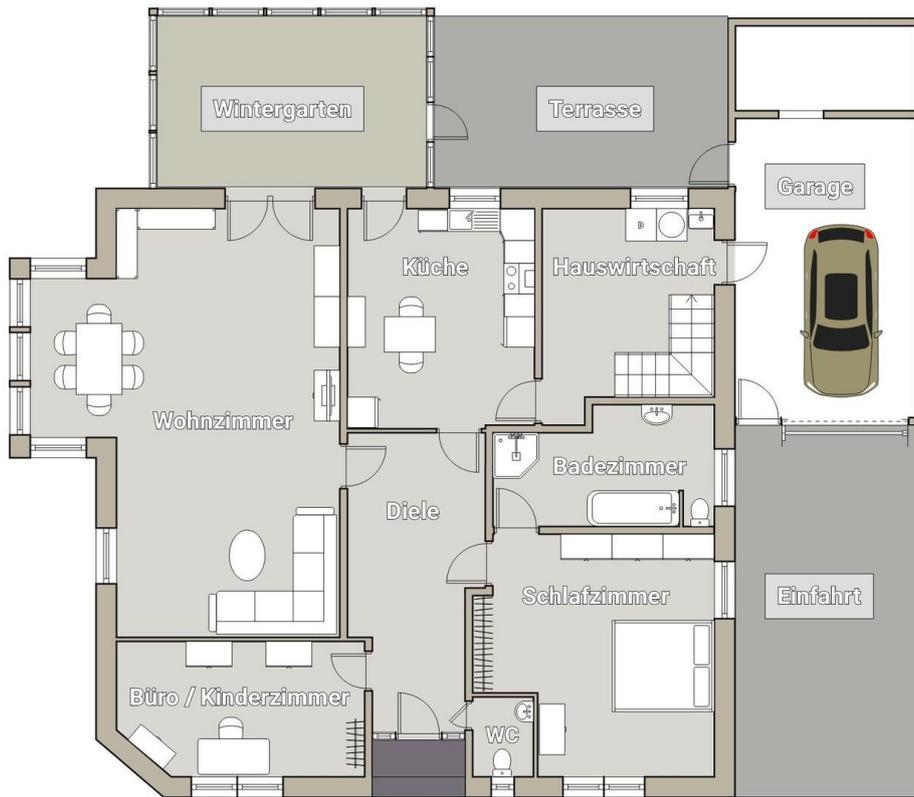
Gasheizung Warmwasserboiler



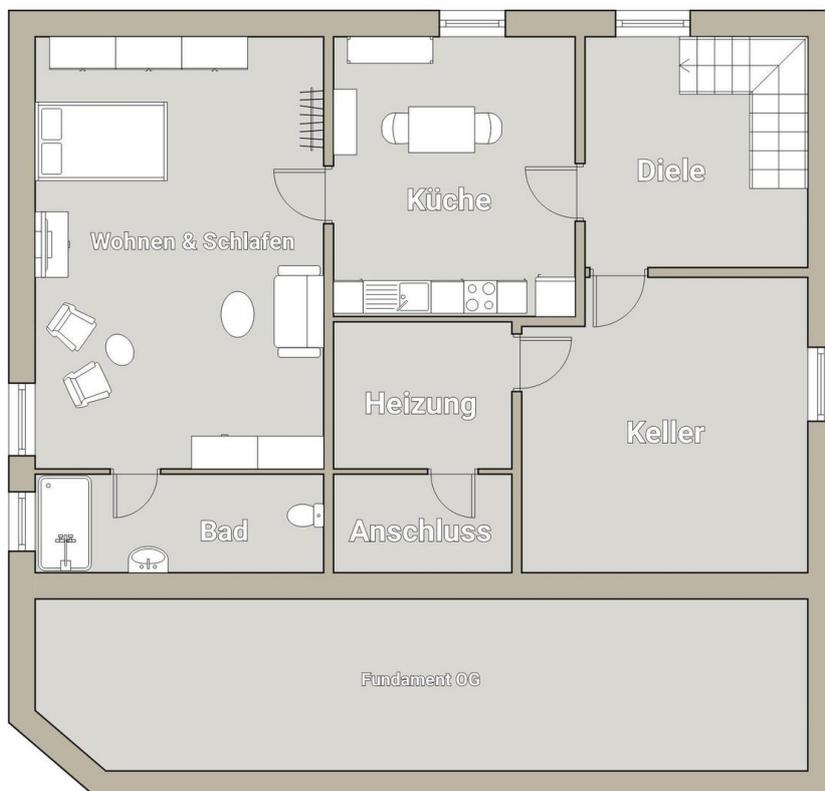
Dachboden ausbaubar

Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Untergeschoß