



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DEm-52448

*Ruhe und Privatsphäre: Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **583.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>180,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>907,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.02.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>57</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.02.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Immobilie befindet sich im Niederzierer Ortsteil Hambach, in einer ruhigen Seitenstraße. Die Lage verbindet ein angenehmes, dörflich geprägtes Wohnumfeld mit der Nähe zur Stadt Jülich.**

**Ein besonderer Standortvorteil ist die kurze Distanz zum Forschungszentrum Jülich. Der rund 2,2 km<sup>2</sup> große Wissenschaftscampus zählt zu den größten interdisziplinären Forschungszentren Europas und ist ein wichtiger Arbeitgeber der Region.**

**Die Jülicher Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die nahegelegene Sophienhöhe mit ihren Wander- und Radwegen stellt ein beliebtes Ausflugsziel in der Region dar und überragt die Landschaft der Jülicher Börde deutlich.**

**Eine charakteristische Besonderheit dieser Lage ist die harmonische Integration in eine gut erschlossene Umgebung. Die nahegelegene Bushaltestelle, nur rund 330 Meter entfernt, sorgt für bestmögliche Anbindung. Die kurzen Wege zum nächsten Kindergarten und zur Katholische Grundschule Hambach bieten eine ideale Infrastruktur für wiederkehrende Wege und Unternehmungen für Familien.**

**Dank der guten Verkehrsanbindung über die regionalen Straßen sowie die nahegelegenen Autobahnen sind auch die Städte Aachen, Köln und Düsseldorf bequem erreichbar. Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an Forschung, Arbeit und Infrastruktur.**

**Zahlreiche Gelegenheiten für den Genuss kulinarischer Köstlichkeiten und geselliger Runden bieten sich in der näheren Umgebung. Das nahegelegene Gasthof Schebben ist nur etwa 290 Meter entfernt und bietet eine exzellente Möglichkeit zum Ausgehen.**

**Ein hervorragender Mix aus Einzelhandel und Dienstleistungen sorgt für eine angenehme Nahversorgung. Grünflächen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten der gesamten Familie attraktive Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.**

**Die hier lebende Gemeinschaft zeichnet sich durch ihre Harmonie und Vielfältigkeit aus. Familien, Singles und Senior\*innen finden in dieser wohlgepflegten Wohnumgebung ihr passendes Zuhause – ein Ort, an dem Generationen respektvoll zusammenleben.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause näher bringen zu**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*dürfen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

***Das Haus stammt aus dem Baujahr 1981 und steht auf einem ca. 907 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Garage.***

***Im Erdgeschoss gliedert sich die Ebene in einen zentralen Flur, von dem aus die Räume klar erreichbar sind. Hier liegen das Wohnzimmer und das Esszimmer sowie die Küche als eigener Bereich. Ergänzend stehen ein Büro mit Bibliothek und ein Gäste WC zur Verfügung. Vom Flur aus besteht ein direkter Zugang zur Garage.***

***Im ersten Obergeschoss setzt sich die Raumaufteilung mit den Schlafräumen und 2 Bädern fort. Der im Obergeschoss befindliche Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf besonders angenehme Weise und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Durch die großen Fensterflächen wird der Raum mit viel Tageslicht durchflutet und bietet einen schönen Blick ins Umfeld.***

***Im Dachgeschoss befindet sich ein Einzimmer Apartment, das als eigenständiger Bereich genutzt werden kann. Der Dachboden bietet zusätzliche praktische Stau- und Abstellfläche.***

***Im Kellergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung mit separaten Eingang, die vielseitige Möglichkeiten eröffnet. Durch den eigenen Zugang ist die Einheit unabhängig vom Hauptwohnbereich erreichbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.***

***Das Haus bietet damit eine klar strukturierte Raumaufteilung mit mehreren Ebenen und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- **Baujahr: 1981**
- **letzte Modernisierung: 2022**
- **Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück: ca. 907 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 12**
- **Keller vorhanden**
- **Garten vorhanden**
- **Gäste-WC vorhanden**
- **Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat**
- **Große Fensterfronten für viel Tageslicht**
- **Einbauküche**
- **Terrasse mit Überdachung**
- **Heizung: Zentralheizung**
- **Große Garage**
- **Ruhige Lage mit viel Grünfläche**

## **Sonstiges**

**Die Immobilien-Börsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail an! Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.**

**Einzelne Fotos wurden digital optimiert.**

**Der Verkauf erfolgt für Käufer PROVISIONSFREI !!!**

**Sie haben auch ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!**

**Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernimmt FALC Immobilien daher keine Gewähr.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

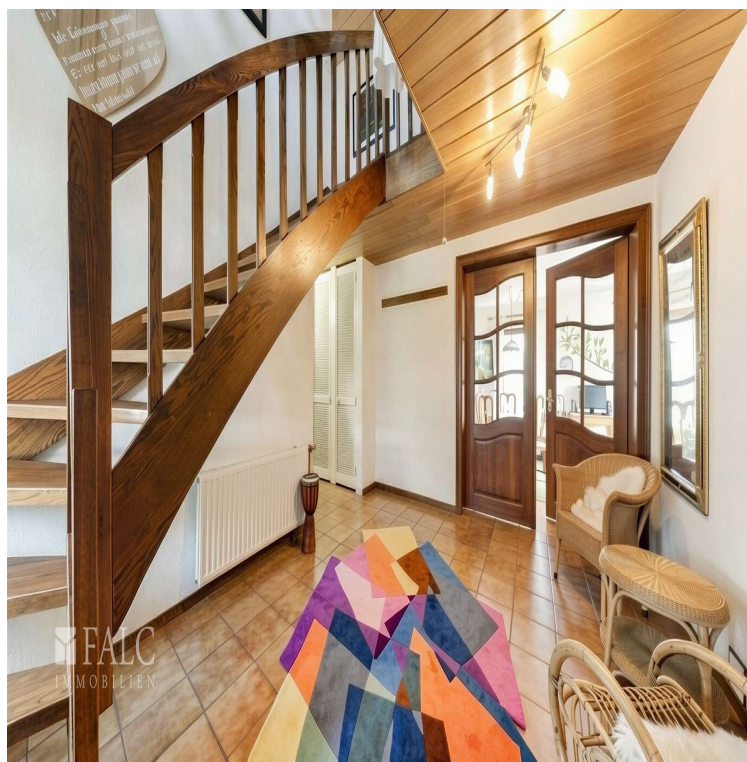
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Spezies nicht maßstäblich

Spezies nicht maßstäblich

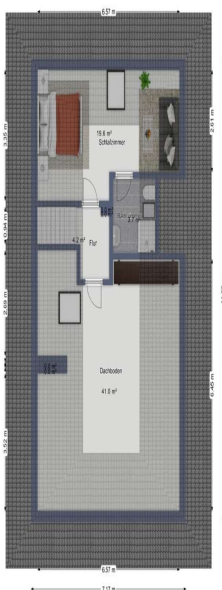




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)