

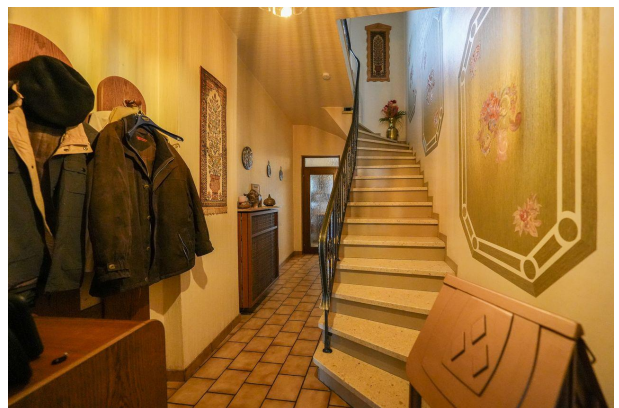
Immobilien-Exposé

**Willkommen zu Hause – Vielseitiges
Wohn- und Geschäftshaus mit Charme,
Raum und grüner Rückzugsoase**

Objekt-Nr.:
20049-3772

Haus zum Kauf

in 52428 Jülich



Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

299.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)
126 m²

Zimmer
5

Nutzfläche (ca.)
78 m²

Grundstück (ca.)
900 m²

Anzahl Etagen
2

Anzahl Schlafzimmer
3

Anzahl Badezimmer
1

Anzahl Stellplätze
1

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Balkone
1

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1963

Stellplatzmiete (Garage)
0 €

Garagenanzahl
1

Zustand
gepflegt

Unterkellert
Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Jülich. Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1963 kombiniert Wohnen mit praktischen Geschäftsmöglichkeiten und bietet auf zwei Etagen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 126 m² umfasst fünf großzügige Zimmer, davon drei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein helles Badezimmer sorgt für den notwendigen Komfort in Ihrem Alltag. Der Wohnbereich besticht durch seine warme Atmosphäre. Eine großzügige Terrasse, die sich ideal für entspannte Abende im Freien eignet, gibt es natürlich auch.

Die Nutzfläche von ca. 78 m² umfasst praktische Geschäfts- und Lagerräume im Erdgeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Business oder als zusätzliche Lagerfläche bieten. Handwerker werden die Hobbywerkstatt schätzen, die Raum für kreative Projekte und handwerkliches Geschick bietet.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und eröffnet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Neben einer praktischen Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet, punktet das Haus mit einem traumhaften Garten, der Ruhe und Erholung für Familien und Naturliebhaber verspricht. Ein charmantes Gartenpartyhäuschen lädt zu geselligen Runden und entspannten Stunden ein.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Wohnen und Arbeiten in diesem vielseitigen Wohn- und Geschäftshaus in Jülich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem einzigartigen Potenzial dieser Immobilie begeistern.

Ausstattung

- Großzügige Terrasse für entspannte Abende im Freien
- Praktische Garage mit ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug
- Vollunterkellert für zusätzlichen Stauraum
- Schöner Garten, perfekt für Familien und Naturliebhaber
- Charmantes Garten -Partyhäuschen
- Hobbywerkstatt, ideal für Handwerker oder Heimwerkerprojekte
- Geschäfts- und Lagerräume, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Business oder als zusätzliche Lagerfläche

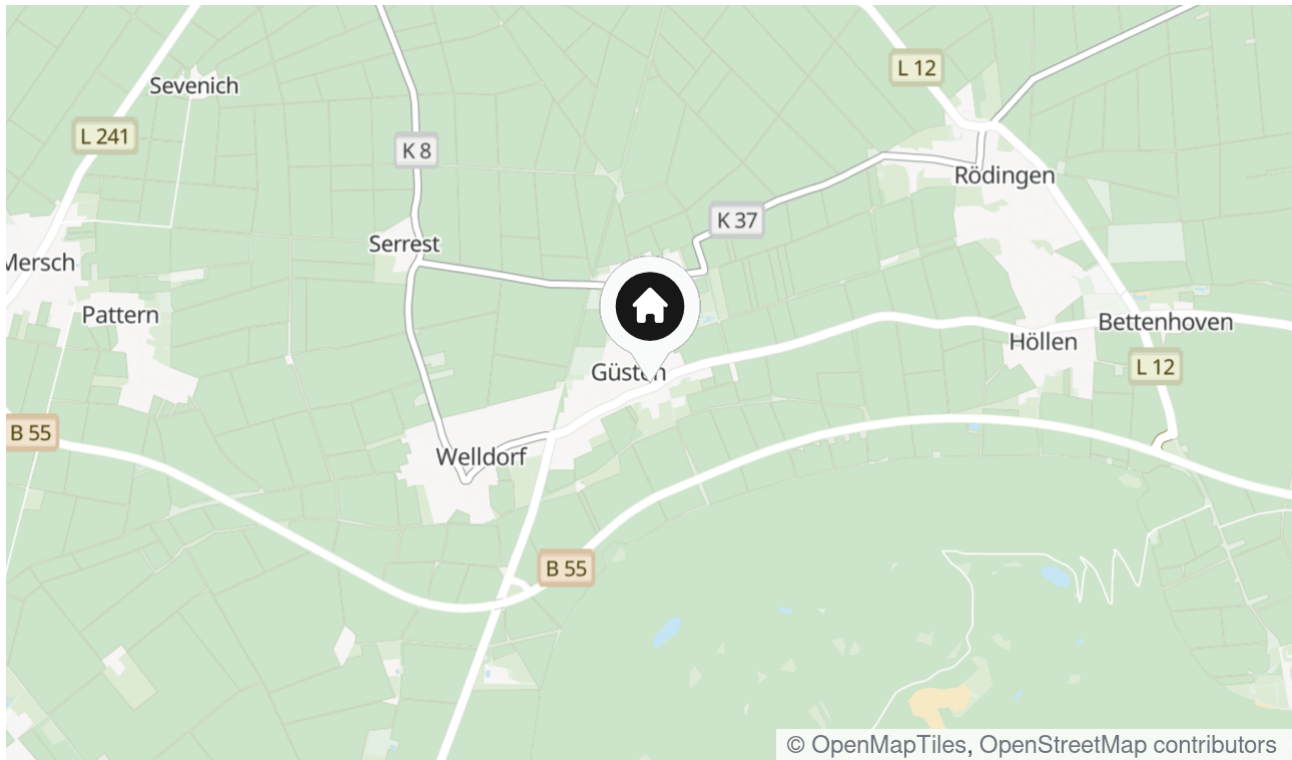
Lage & Umgebung

52428 Jülich

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der charmanten Stadt Jülich, die im Herzen der Nordrhein-Westfälischen Region liegt. Jülich ist bekannt für seine reiche historische Vergangenheit und seine modernen wissenschaftlichen Einrichtungen. Die Immobilie profitiert von einer exzellenten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, was sowohl den privaten als auch den öffentlichen Personennahverkehr umfasst. Die Nähe zur B56 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ballungsräume.

In der direkten Umgebung finden Sie eine ausgewogene Mischung aus wohnlichen und gewerblichen Strukturen. Diverse Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage sowohl für Gewerbetreibende als auch für Familien attraktiv macht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gut ausgebaute Infrastruktur aus, die zur Lebensqualität der Einwohner beiträgt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in und um Jülich zahlreich vertreten. Der nahe gelegene Brückenkopf-Park und viele weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Diese Lage vereint die Vorteile städtischen Lebens mit dem Charme einer historisch gewachsenen Kleinstadt und bietet ihren Bewohnern eine ideale Balance zwischen Arbeit, Alltag und Entspannung.



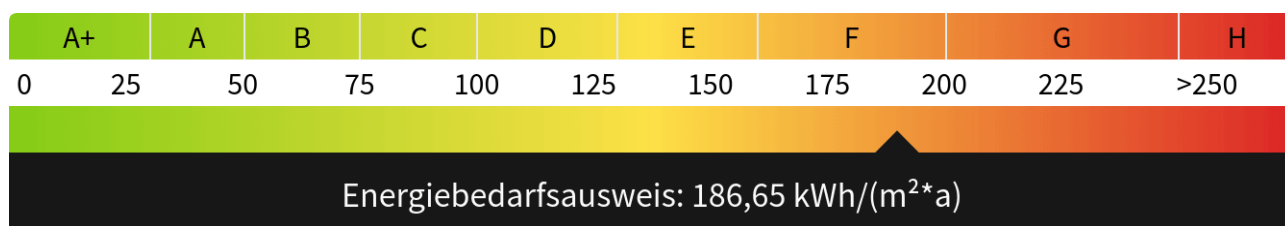
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
186,65 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger
ERDGAS_LEICHT

Gültig bis
12.03.2035





Hausansicht



Garten



Flur EG



Küche



Esszimmer



Flur OG



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Hobbyraum



Detail



Gästezimmer



Terrasse



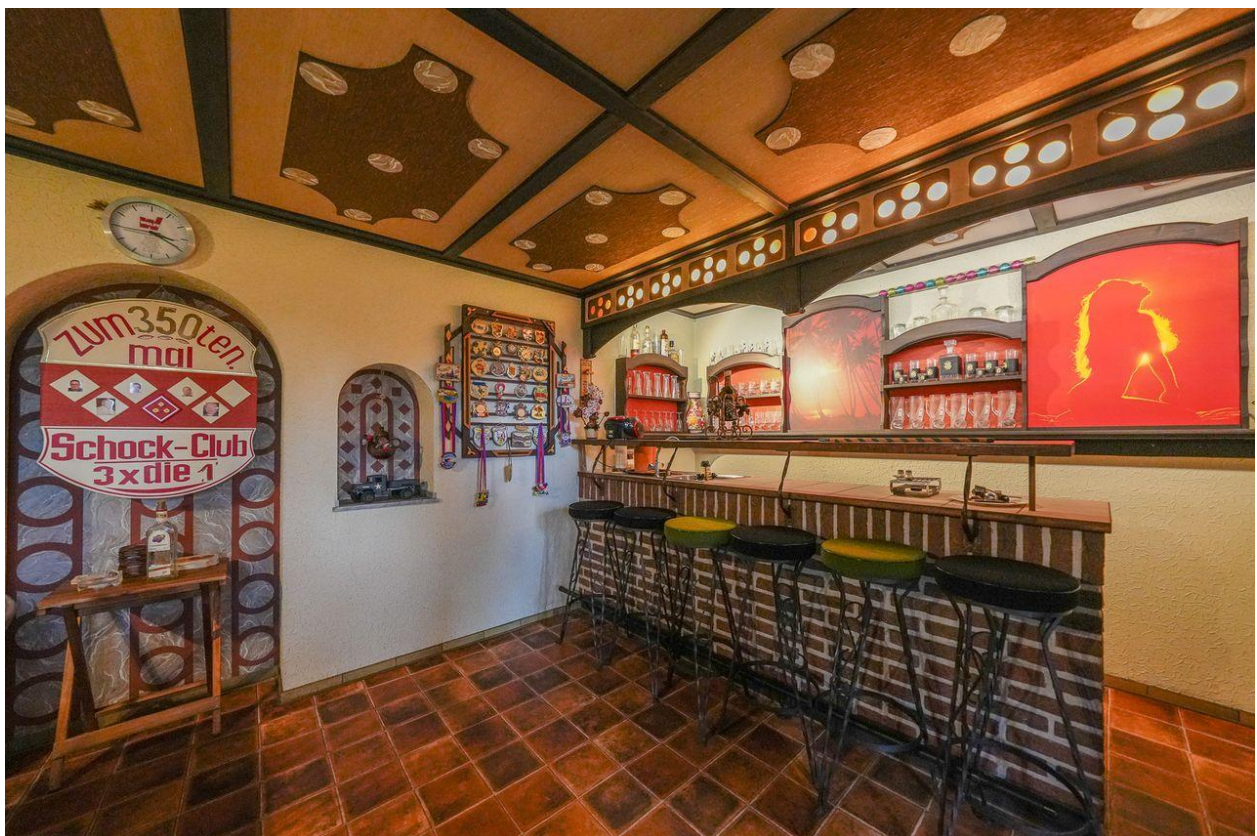
Garage



Zufahrt



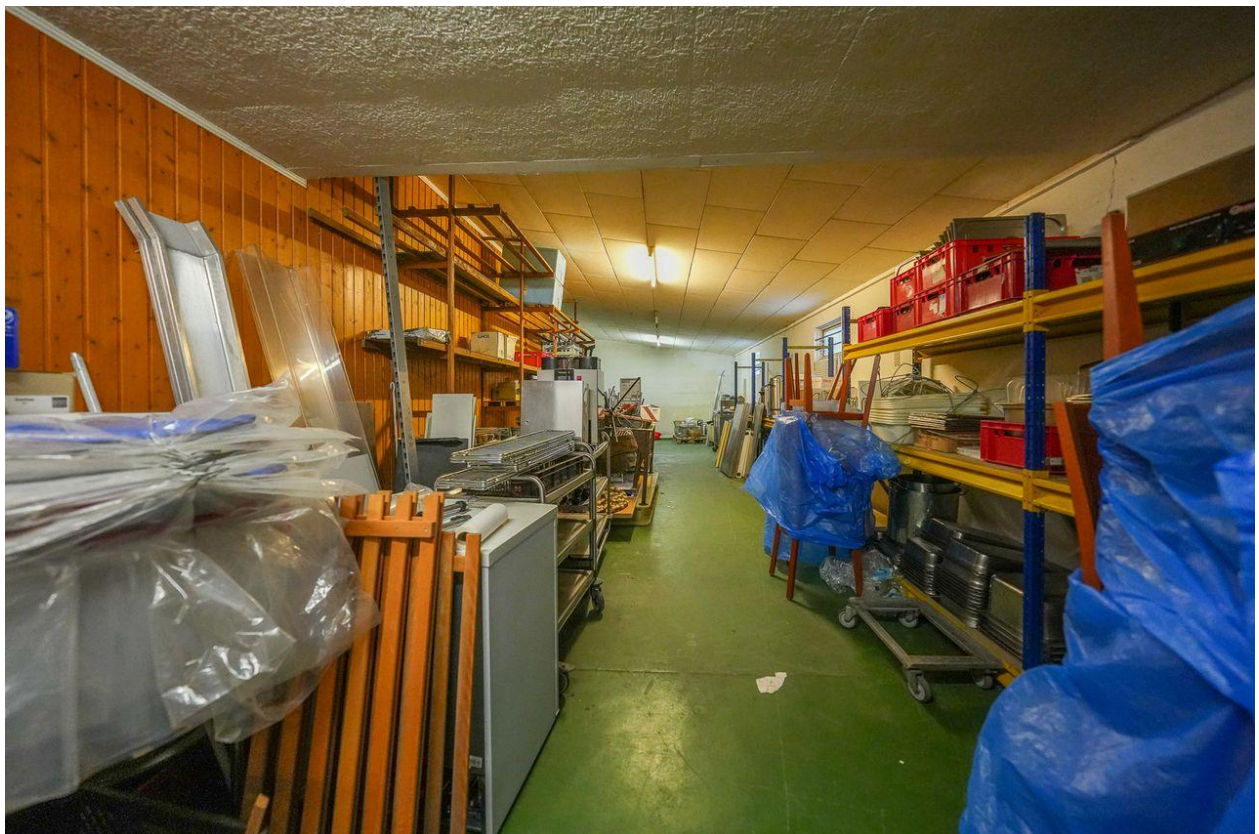
Gartenhaus 1



Gartenhaus 2



Ladenlokal



Lager



Gewerbe WC



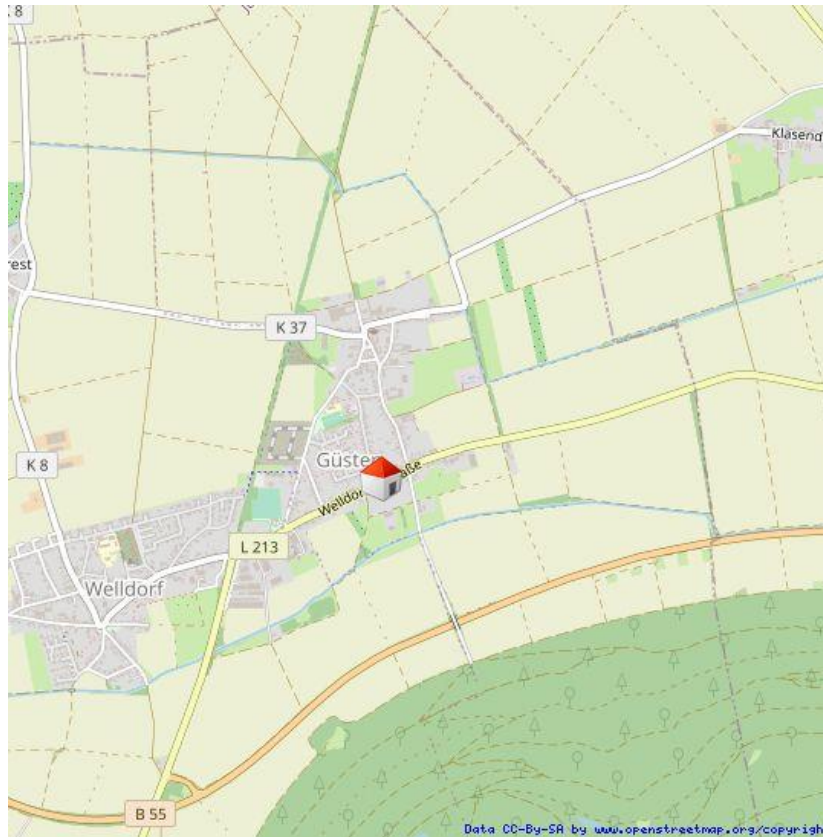
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 004924529787816
E-Mail: k.lausberg@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Kai Lausberg

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

