

Ihr Ansprechpartner

Timo Schmitz

Immobilienkaufmann
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
Immobilienbewerter (IHK)



52428 Jülich-Kirchberg

Wohnhaus mit großem Garten und viel Potenzial in Jülich-Kirchberg



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.12
Preis:	230.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1960
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	normal

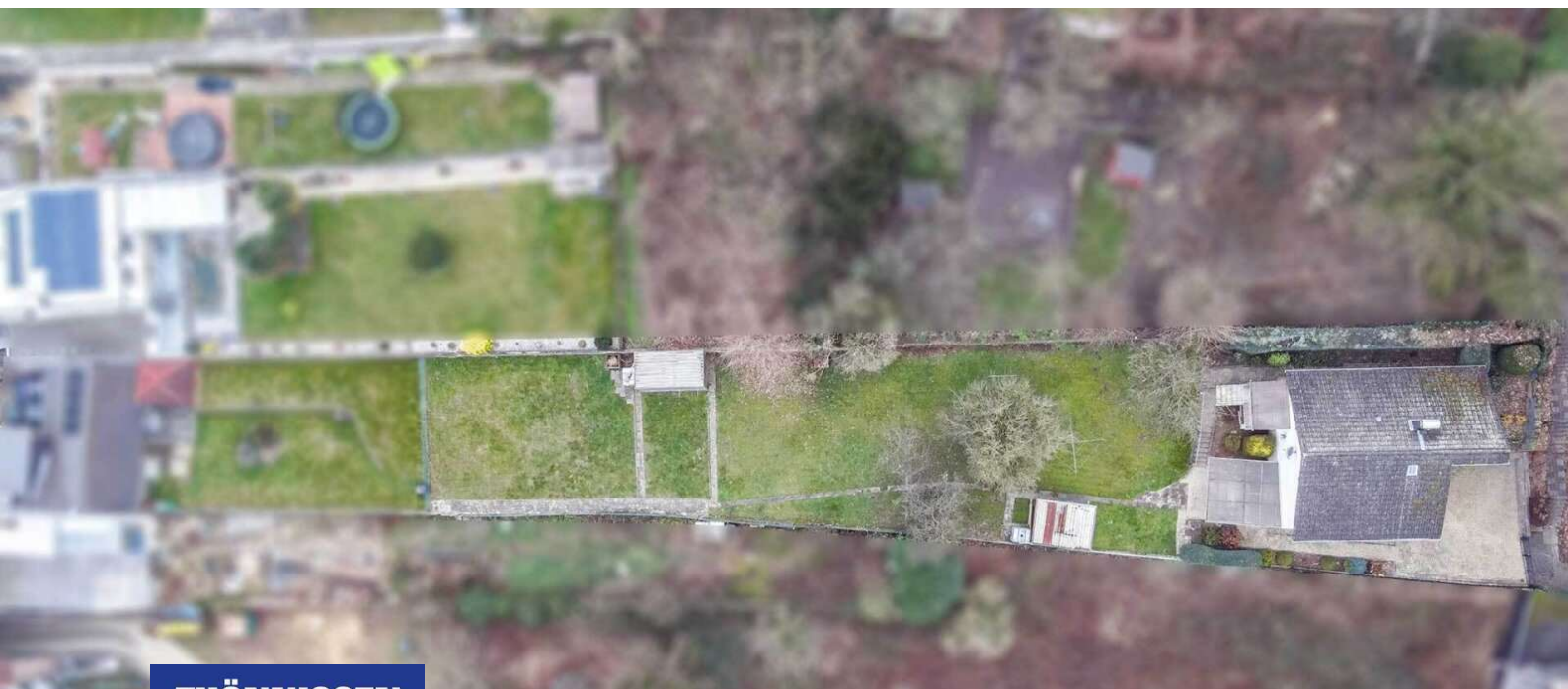
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	113 m²
Grundstück ca.:	1.028 m²
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	2

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 02.02.2026 bis 01.02.2036
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Endenergiebedarf:	383 kWh/(m²*a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Das gepflegte Wohnhaus aus dem Baujahr 1960 befindet sich in einem altersbedingten, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungs- und Ausbauidéen. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das weitläufige Gartengrundstück. Es erstreckt sich in Hanglage und überzeugt mit großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand sowie praktischen Nebengebäuden, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber oder Hobbygärtner, die das Potenzial eines Bestandsobjekts erkennen und den Wunsch haben, Wohnen und Leben im Grünen nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang; Heizungsraum; Vorratsraum; Waschküche mit Ausgang auf die Terrasse; Büro

Obergeschoss:

Flur; Kinderzimmer; Schlafzimmer; Wohnzimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse; Bad mit Waschbecken, Badewanne und WC; Wohnküche mit Essecke

Dachgeschoss:

als Stauraum

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Fenster als Aluminiumfenster mit Rollläden
- Heizung als Öl-Zentralheizung
- Böden im Objekt mit Stäbchenparkettboden - und Fliesenbelag
- Garage
- großzügiges Gartengrundstück - Parkähnlich
- Dachterrasse
- überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Wasseranschluss außen

Lage:

NRW / Kreis Düren / Stadt Jülich / Ortsteil Kirchberg

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Kirchberg, der zur Stadt Jülich im Kreis Düren gehört und sich durch seinen dörflichen Charakter

Details zur Immobilie

sowie die ruhige, naturnahe Lage auszeichnet. Umgeben von Feldern und Grünflächen bietet Kirchberg ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende, die ländliches Wohnen mit einer guten Anbindung verbinden möchten. Die Jülicher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten. Auch das Forschungszentrum Jülich stellt einen bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsstandort in der Region dar. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B55 und B56 sowie die Nähe zur Autobahn A44 sind auch die Städte Aachen, Köln und Düsseldorf gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Kirchberg zuverlässig mit Jülich und den umliegenden Ortschaften. Kirchberg verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Sonstiges:

Garten:

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist das außergewöhnlich großzügige, parkähnlich angelegte Gartengrundstück. Der gewachsene Baumbestand sorgt nicht nur für eine hohe Aufenthaltsqualität und Privatsphäre, sondern schafft auch ein natürliches, ruhiges Umfeld. Die weitläufige Fläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von naturnaher Erholung über familienfreundliche Freizeitgestaltung bis hin zur individuellen Gartengestaltung. Ein solches Grundstück stellt heute eine echte Seltenheit dar und verleiht der Immobilie einen besonderen Wert.

Garage:

Am Haus steht eine kleine Einzelgarage zur Verfügung. Direkt davor erstreckt sich eine gepflasterte Fläche, auf der mehrere Fahrzeuge geparkt werden können. Besonders praktisch ist der seitliche Zugang zum hinteren Gartengrundstück, der im Alltag lange Wege erspart.

Weitere Informationen

Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Bad:	Wanne
Balkon:	1
Terrasse:	1
Garten:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	nein
Preis:	230.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 02.02.2026 bis 01.02.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1960
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1960
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Wohnfläche ca.:	113 m ²
Grundstück ca.:	1.028 m ²
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	383 kWh/(m ² *a)



Einfamilienhaus in Jülich-Kirchberg



Ansicht



Diele



Büro



Küche



Küche



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Bad



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Bad



Rückansicht



Dachterrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten

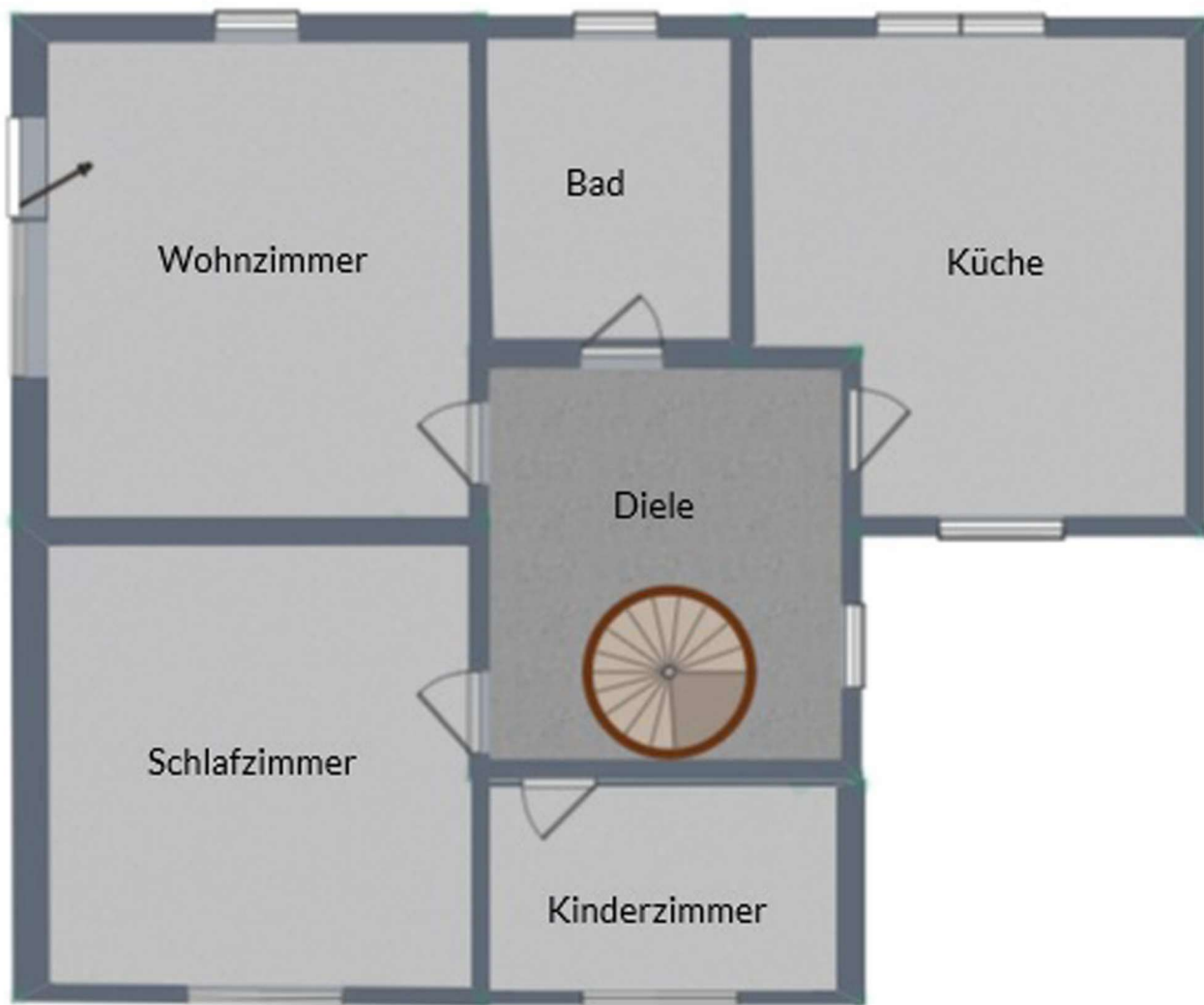
Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Erdgeschoss

Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Änderungen vorbehalten