

## NEUBAUVORHABEN in der Forschungsstadt Eigentumswohnung im Jülicher Osten

Baubeginn September 2020



projektiert  
alle Angaben vom Bauherrn

Erdgeschoss WE 05



**Merkmale:** ca. 86,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Erdgeschoss, Erstbezug, KfW-Effizienzhaus 55, Luftwärmepumpenheizung, Niedertemperaturheizsystem für Fußbodenheizung, Fertigstellung voraussichtlich 2021/2022, Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Massivbau, optional: Stellplatz 6.500 €, Energieausweis nicht erforderlich gem. § 16 (1) EnEV

**Ausstattung:** HWR, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug, Terrasse, Lüftungsanlage, Rollläden elektrisch

**Kaufpreis:** **290.000 EUR**  
- keine zusätzliche Käufercourtage -

**Kontakt:** **LBS Gebietsleiter Franz Peter Breuer**  
**LBS Immobilienberaterin Andrea Pape**  
LBS Immobilien GmbH NordWest  
Poststr. 18, 52428 Jülich, ☎ 02461 / 97900  
andrea.pape@beratung.lbswest.de, www.lbs-juelich.de

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!

## Objektbeschreibung:

Bei der hier angebotenen, TUEV geprüften Neubaumaßnahme handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen in einem KfW Effizienzhaus 55.

Die ca. 86,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf in 3 Zimmer, offene Küche, Bad mit Dusche, Wanne und WC, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Terrasse.

Die moderne, barrierefreie Wohnung bietet Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung: Kapitalanleger, Altersruhesitz oder die erste eigene Immobilie für junge Leute.

Über die Ausstattungsmerkmale informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Beschreibung der Lage:

Das Objekt wird im Jülicher Osten erstellt. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1 km. Weitere beispielhafte Entfernungen:

Nähe Forschungszentrum:	4,0 km
Nähe Technologiezentrum:	1,7 km
Nähe Brainergy Park Jülich:	2,8 km
Netto Filiale:	0,5 km
Aldi Filiale:	0,7 km
Lidl Filiale:	1,1 km
Kita Sonnenschein:	0,3 km

## Herzlich Willkommen in Jülich!

Die Stadt Jülich liegt im nördlichen Bereich des Kreises Düren im Regierungsbezirk Köln und damit in der Mitte des Städtedreiecks Aachen, Köln und Düsseldorf. Jülich besteht neben der Kernstadt aus 15 Stadtteilen.

In der historischen Festungsstadt und modernen Forschungsstadt, die sich auch mit den Schlagworten „Stadt im Grünen“, „Einkaufsstadt“, Renaissancestadt“, „Herzogstadt“ und „kinder- und familienfreundliche“ Stadt kennzeichnen lässt, leben heute ca. 33.000 Menschen, mit deutlichem Wachstumspotenzial. Der Strukturwandel mit **#brainergypark**, **#wasserstoffstandort**, **#fraunhofergesellschaft**, **#helmholtzcluster**, **#breitbandausbau** zeigt beste Perspektiven für Arbeitsplätze der Zukunft in Jülich und Wachstum der Herzogstadt.

Eingebunden in die Historie der Stadt finden Sie ein modernes Mittelzentrum, das mit seinen attraktiven Angeboten an Sport- u. Freizeitmöglichkeiten, Kunst, Kultur und Veranstaltungen, Einkaufserlebnissen und Festen garantiert jeden das Passende finden lässt.

Jülich ein Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Jülich hat alles, was für das Leben in einer Stadt wichtig ist: Freundliche Wohnviertel, gesäumt von Grün, mit Spielplätzen, Kindergärten, alle Schularten, ein breites Einzelhandelsangebot und nicht zuletzt auch die medizinische Versorgung inklusive Krankenhaus.

Jülich bietet umfangreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Als sommerlicher Publikumsmagnet hat sich der Brückenkopf-Park etabliert.

Mit dem Forschungszentrum, dem Technologiezentrum, dem Campus der Fachhochschule AC und dem solar-thermischen Versuchskraftwerk sowie dem Brainergy-Park verfügt Jülich über eine einzigartige Forschungs- u. Wissenschaftsdichte, von der die ortsansässige Wirtschaft im höchsten Maße partizipiert.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bus (BVR): Jülich – AC, Jülich – DN

Dürener Kreisbahn: Linnich – Jülich – Düren

Regionalverkehr Köln: Jülich – Köln

Flughäfen: D´dorf, Köln, MG, Maastricht (NL)

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zu dieser Wohnung in einem persönlichen Gespräch vor.

Auch für Fragen rund um eine maßgeschneiderte Finanzierung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Ihre Ansprechpartnerin  
für Immobilienfragen:**

LBS Immobilienberaterin  
Andrea Pape



**Ihr Ansprechpartner für  
Immobilien- und  
Finanzierungsfragen im  
Kreis Düren:**

LBS Gebietsleiter  
Franz Peter Breuer



**Ihr Ansprechpartner  
in allen  
Finanzierungsfragen:**

LBS Bezirksleiter  
Hajo Meuser



Übrigens:

Für unsere Bausparkkunden sind wir ständig auf der Suche nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Sollten Sie mit dem Gedanken spielen, eine Immobilie zu verkaufen, sprechen Sie uns an!

Wir sind für Sie unter folgender Rufnummer zu erreichen 02461-97900.

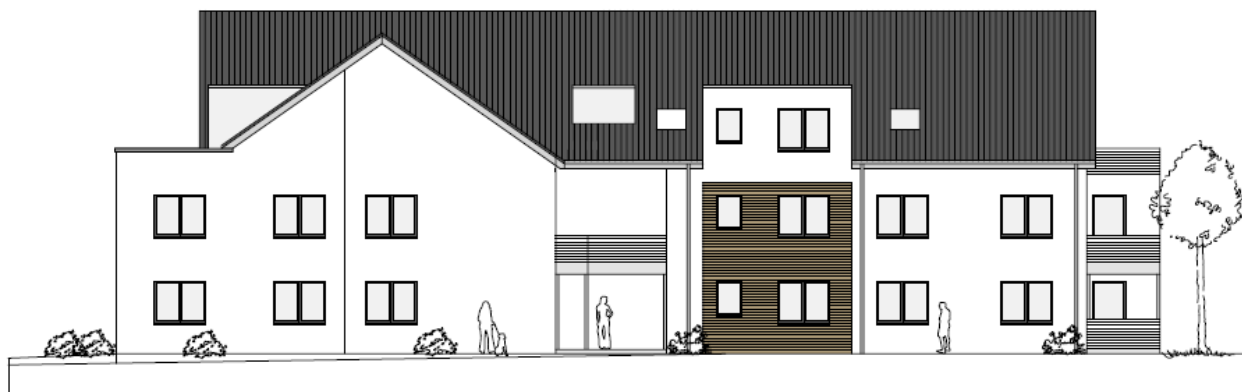
LBS Gebietsleitung Düren / Jülich



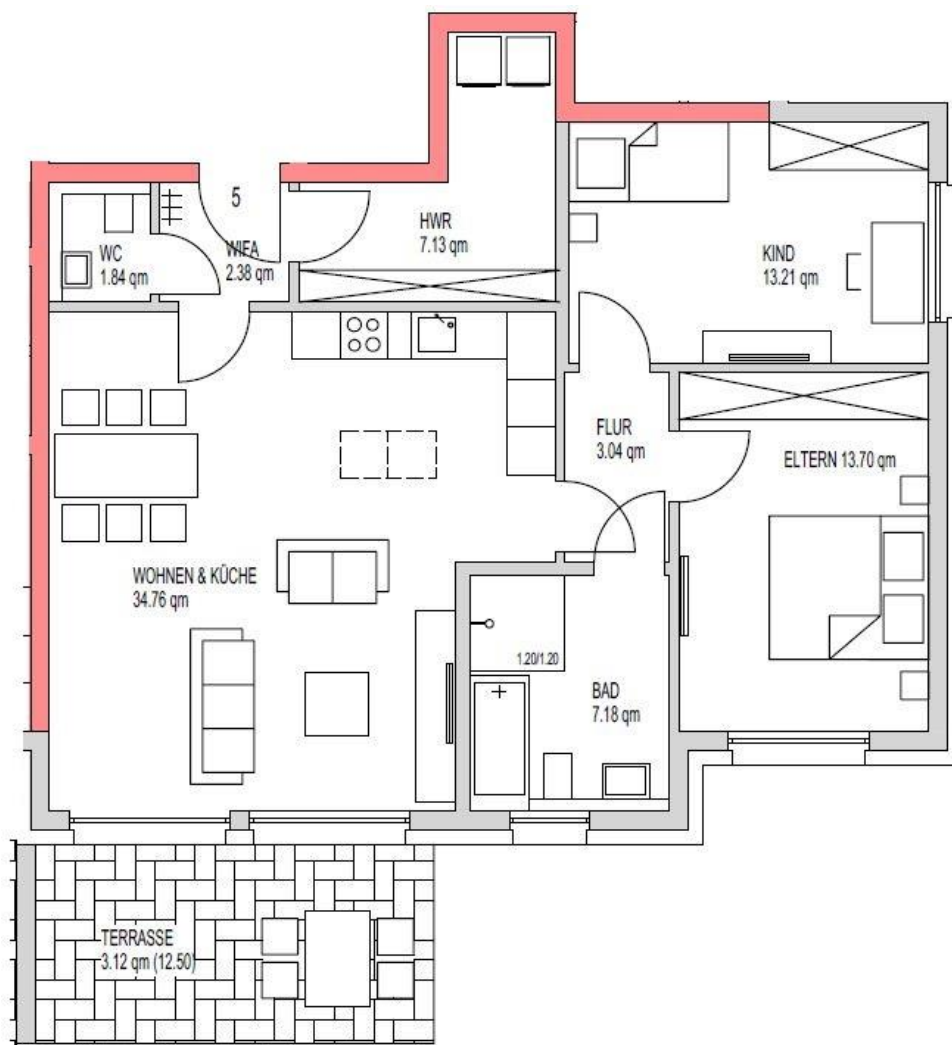
seitliche Ansicht von der Lohfeldstraße aus



Ansicht Wiesenstraße



seitliche Ansicht Wiesenstraße / Rückansicht Lohfeldstraße





**Erdgeschoss WE 05**

mit Möblierungsvorschlag

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Ist die von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er das der LBS Immobilien GmbH NordWest innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht die LBS Immobilien GmbH NordWest nicht gegen sich gelten lassen.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.