



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Einfamilienhaus mit 82m<sup>2</sup> Wfl. &  
sanierungsbedürftiges Wohnhaus im  
Doppelpack auf 1.216m<sup>2</sup> Grundstück**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3566**

# Haus zum Kauf

in 52428 Jülich / Koslar





## Details

Kamin

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**83 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**1.216 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1900**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Herzlich willkommen zu einer bemerkenswerten Immobilie in Jülich / Koslar – einem historischen Einfamilienhaus mit einzigartigem Charakter, das um das Jahr 1900 erbaut und circa 1935 um eine Erweiterung ergänzt wurde. Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre charakteristische Architektur und bietet ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vier gestalteten Zimmern ein komfortables und anspruchsvolles Wohnerlebnis. Der elegante Kamin im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Abende.

Das Grundstück mit 1.216 m<sup>2</sup> ist ein Paradies für Gartenliebhaber, das vielfältigen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Zusätzliche Nebengebäude dienen als praktische Nutzungsmöglichkeiten – ob als Werkstatt, oder Stauraum.

Ein besonderes Potenzial bietet das sanierungsbedürftige Wohnhaus auf dem Gelände. Auf zwei Etagen verteilt, stellt es ein hervorragendes Projekt für kreative Gestaltung dar und eignet sich ideal für all jene, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.



## Ausstattung

- Historisches Einfamilienhaus, erbaut um das Jahr 1900 und erweitert circa 1935
- Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier ansprechende Zimmer
- Kamin für ein behagliches Ambiente
- Zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss für variablen Einsatz
- Grundstück von 1.216 m<sup>2</sup>, ein Paradies für Gartenliebhaber und vielfältige Möglichkeiten
- Nebengebäude, ideal nutzbar als Werkstatt oder für zusätzlichen Stauraum
- Gasheizung, installiert im Jahr 2016

Besonderes Highlight: Ein weiteres, sanierungsbedürftiges Wohnhaus auf dem Grundstück, über zwei Etagen verteilt.

Im Kaufpreis enthalten bietet es enormes Potenzial für individuelle Gestaltung und kreative Nutzungsmöglichkeiten.

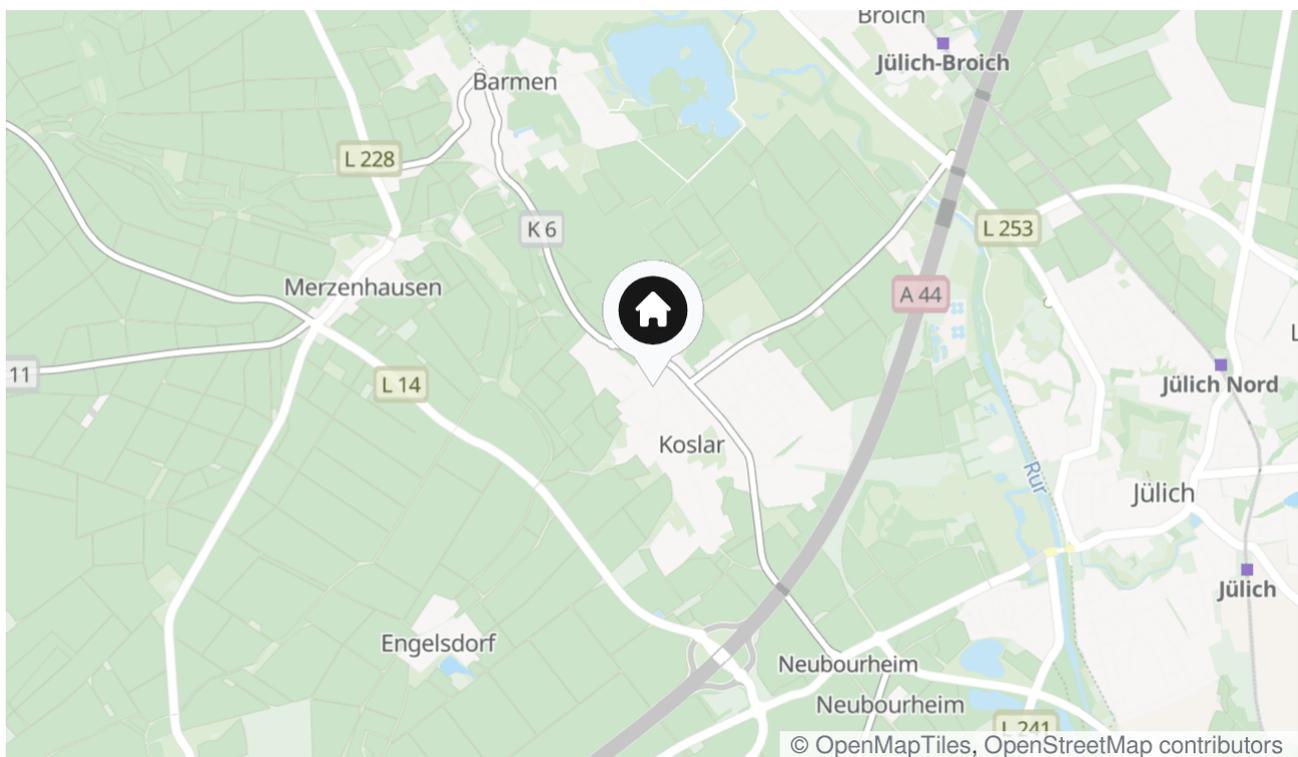
## Lage & Umgebung

52428 Jülich / Koslar

Das Angebot befindet sich in der idyllischen Ortschaft Koslar, einem Ortsteil der historischen Stadt Jülich. Diese Lage besticht durch ihre ideale Kombination aus ruhigem, ländlichem Wohnen und der Nähe zu urbanem Komfort.

Das Stadtzentrum von Jülich ist lediglich 4 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Attraktionen. Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an das Autobahnnetz; die Auffahrt zur nächsten Autobahn ist nur 2 Kilometer entfernt, wodurch sich sowohl Aachen als auch Köln bequem erreichen lassen.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus grünen Landschaften und einem gut entwickelten Infrastrukturangebot. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell und unkompliziert erreichbar, was die Lage besonders für Familien interessant macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

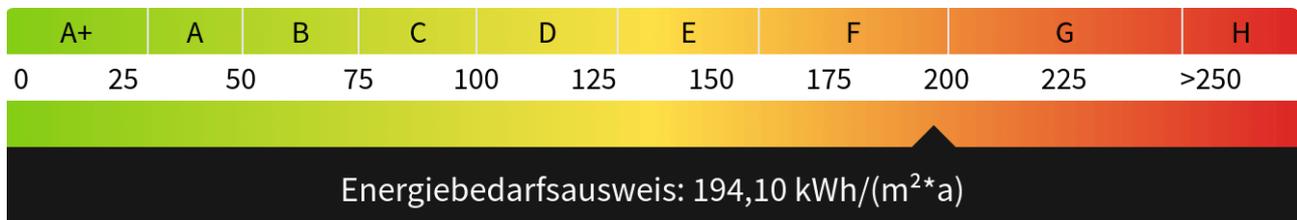
Endenergiebedarf  
**194,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**08.07.2028**





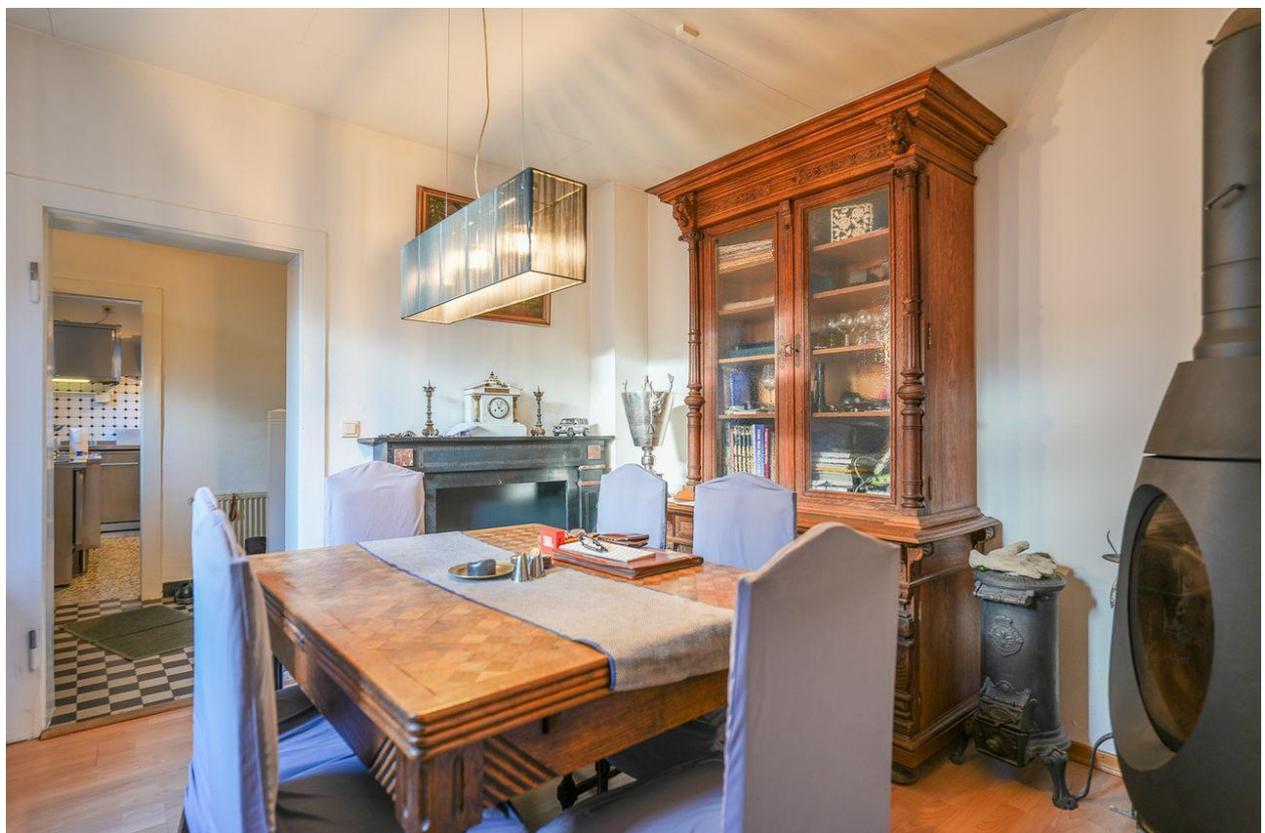
Hausansicht



Eingangsbereich



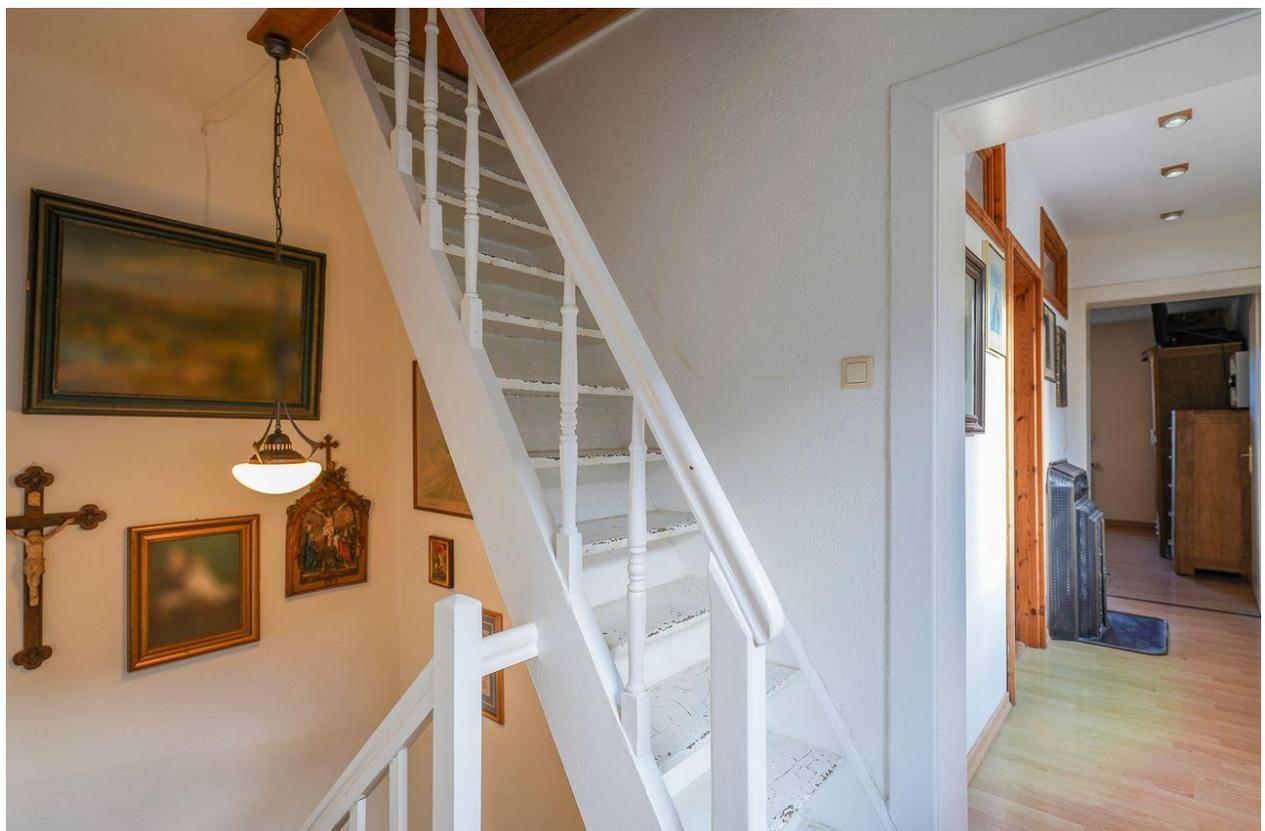
Küche



Essbereich



Wohnbereich



Treppenhaus OG



Büro



Badezimmer



Schlafzimmer



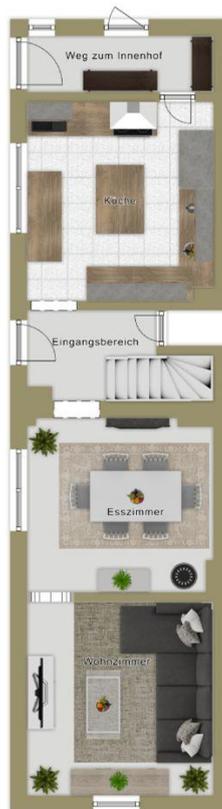
Rückansicht



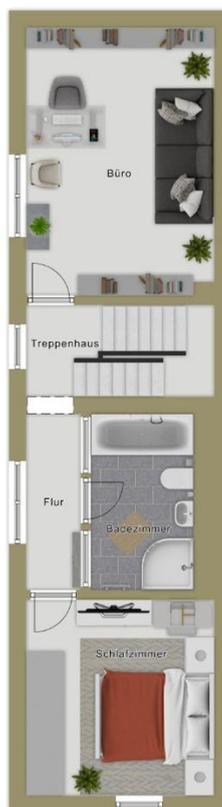
Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



EG Haus 165



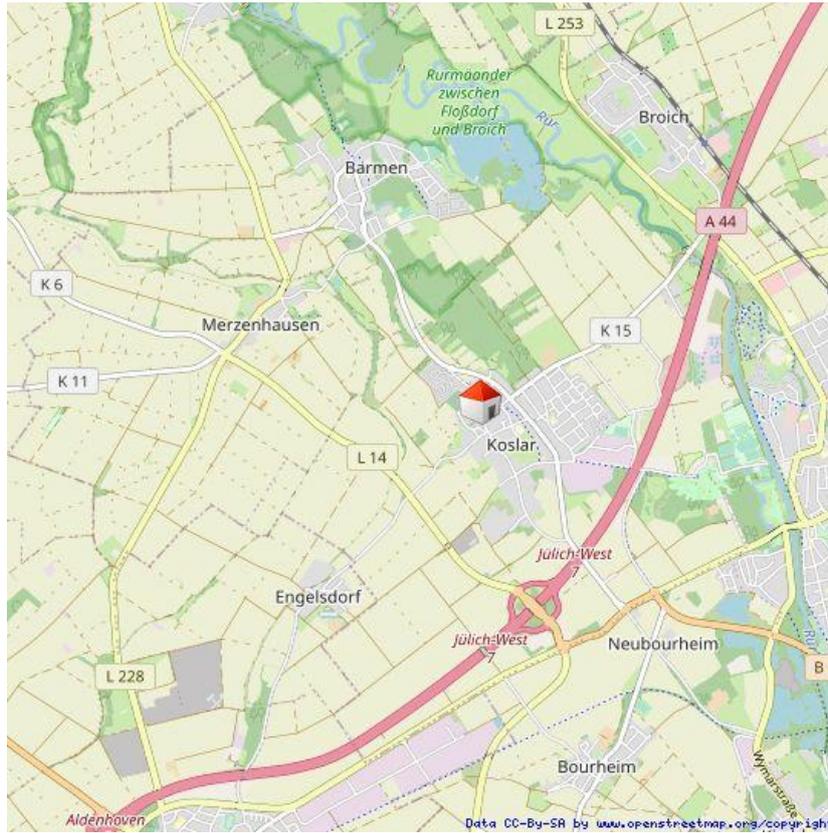
OG Haus 165



Extra Wohnhaus EG



Extra Wohnhaus OG



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

