

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mönchengladbach-Rheydt

**229.000,- € TOP-Kauf MG- Einfamilienhaus, 2  
Schlafzimmer, Wintergarten,direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-276437**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Jürgen Wollermann  
Telefon: 0177 5565590  
Mobil: 0177 5565590

41199 Mönchengladbach-Rheydt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonderpreis. Finanzierungshilfe vom Eigentümer geboten. Das Einfamilienhaus ist zweigeschossig, mit Flachdach. Dem Wohnhaus vorgelagert wurden ein eingeschossiger Anbau sowie ein Wintergarten errichtet. 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Küche und Abstellraum; plus ein kleiner Raum als Büro oder Werkstatt oder zusätzliches Bad. Kein Keller. Energieausweis in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor. Das Haus ist sehr gut geeignet für 2-3 Personen und ein TOP- Kauf. Für 4 Personen ist das Haus zu klein!

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss kommt man direkt vom Wohnzimmer in den Wintergarten und daneben ist die Küche direkt.

Im Obergeschoss ist das Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Bad, Toilette, Dusche

## Ausstattung

Virtuelle Besichtigung auf Anfrage. Energieausweis in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

das Haus eignet sich besonders für 2 Personen; ggf. 1 Kind, Energieausweis in Bearbeitung,

Bewerbung vollständiger Adresse und mit Kapital- / Finanzierungsnachweis,

Virtuelles Video auf Anfrage

## Lage

Stadt Mönchengladbach, Stadtteil Rheydt-Geistenbeck/Kohr

zum HBF Mönchengladbach-Rheydt ca. 2,1 km

zur Innenstadt Mönchengladbach ca. 7,0 km

zum Autobahnanschluss A 61 (MG-Wickrath) ca. 1,8 km

zum Autobahnanschluss A 44 (Mönchengladbach-Odenkirchen) ca. 4,7 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse 1



Wintergarten



Zuwegung über die Flurstücke 1939 und 1288 von der Kohrstraße aus

Hausansicht von der Seite

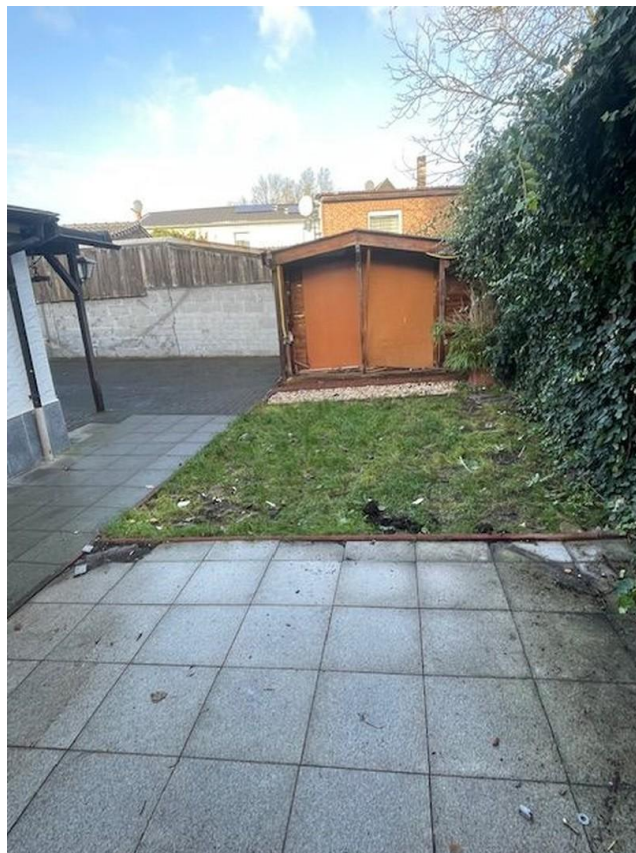


# Exposé - Galerie



Flächen der gegenseitig eingeräumten Grunddienstbarkeiten

Hof-Blick zur Straße



Garten und Terasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Werkstatt / Arbeitszimmer



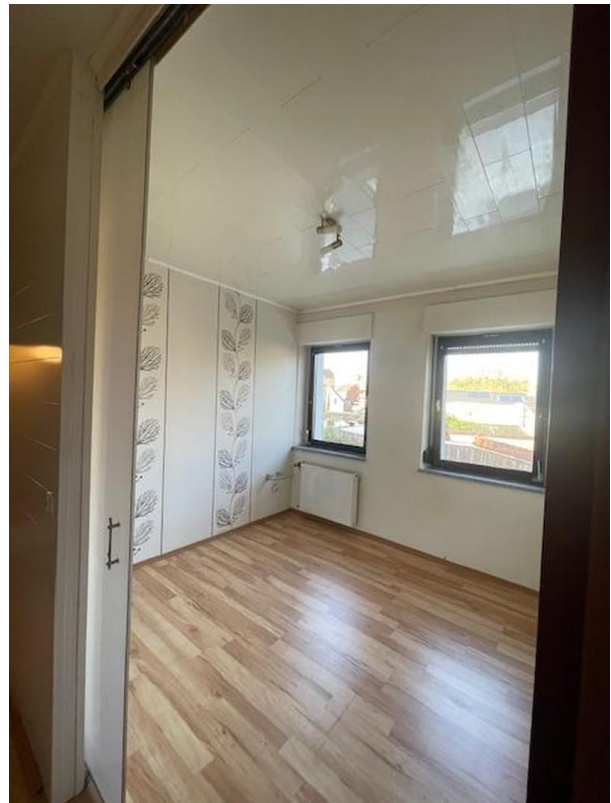
# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schiebetür



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



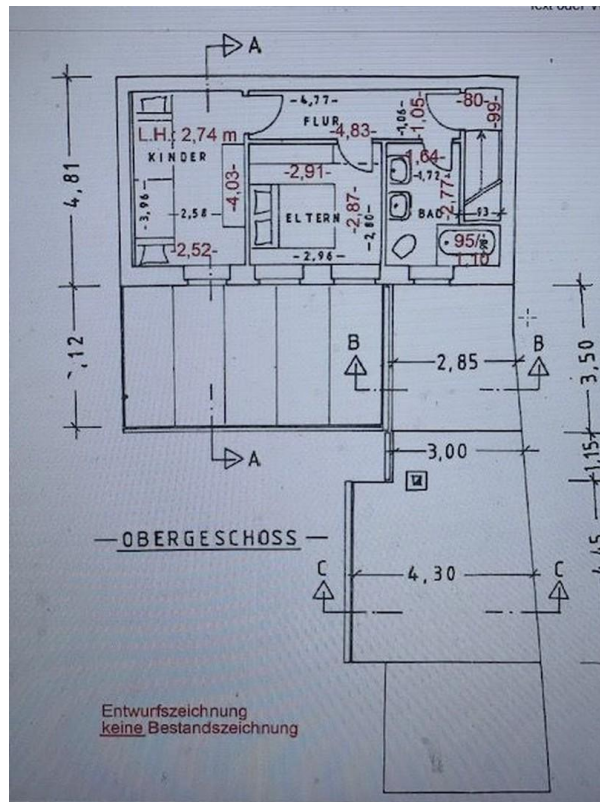
Bad 1



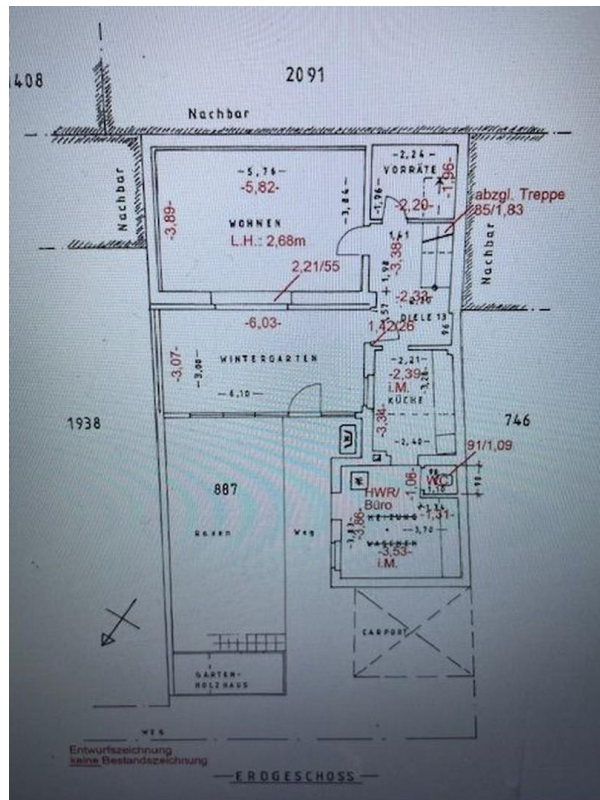
Bad 1



# Exposé - Galerie



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
(Alle Maße gemäß einem örtlichen Aufmaß, bei konischen Raumzuschritten im Mittel gemessen)					
Erdgeschoss	Diele	2,33 m	x 3,38 m		
	abzgl. Treppe	-0,85 m	x 1,83 m		
		-1,42 m	x 0,26 m	=	5,95 m <sup>2</sup>
	Küche	2,39 m	x 3,34 m	=	7,98 m <sup>2</sup>
	Wohnen	5,82 m	x 3,89 m		
		2,21 m	x 0,55 m	=	23,86 m <sup>2</sup>
	Vorratsraum	2,20 m	x 1,96 m	=	4,31 m <sup>2</sup>
	HWR / Büro	3,53 m	x 3,86 m		
		-1,31 m	x 1,06 m	=	12,24 m <sup>2</sup>
	WC	0,91 m	x 1,09 m	=	0,99 m <sup>2</sup>
Wintergarten	6,03 m	x 3,07 m	=	9,26 m <sup>2</sup>	
				<u>2</u>	<b>64,59 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss	Treppenabsatz	0,80 m	x 0,99 m	=	0,79 m <sup>2</sup>
	Flur	4,83 m	x 1,05 m	=	5,07 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	2,91 m	x 2,87 m	=	8,35 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	2,52 m	x 4,03 m	=	10,16 m <sup>2</sup>
	Bad	1,64 m	x 2,77 m		
		0,95 m	x 1,10 m	=	5,59 m <sup>2</sup>
				<u></u>	<b>29,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächenzusammenstellung</b>					
				Erdgeschoss:	64,59 m <sup>2</sup>
				Obergeschoss:	29,96 m <sup>2</sup>
					<b>94,55 m<sup>2</sup></b>

Grundflächenplan