

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

### Gepflegte Doppelhaushälfte in exklusiver Lage von MG - Rheydt



Objekt-Nr. OM-312644

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Pippert

Fasanenstraße 11  
41239 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	841,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Stichstraße in Mönchengladbach Hockstein. Die Nachbarschaft ist geprägt durch großzügige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, entsprechend hat das Gebiet viele Grünflächen, man wohnt sehr ruhig und dennoch zentral.

Man betritt das Haus durch eine Diele in der sich auch ein Gäste-WC und ein großer Einbauschränk als Garderobe und Staufläche befindet. Von der Diele wird auch die Küche betreten, die Poggenpohl Küche ist allerdings nicht mehr zeitgemäß.

Hinter der Diele schließt sich der helle, großzügige Wohn- / Essbereich an. Von hier aus kommen Sie über die Schiebtür auf die große teilüberdachte Terrasse und den anschließenden Garten

Die offene Treppe führt vom Erdgeschoss in den Flur des ersten Obergeschosses. Von dem aus erreichen Sie alle weiteren Zimmer dieser Etage, zwei großzügige Kinderzimmer, ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit Zugang zur Loggia und zwei Badezimmer.

Weiter führt die offene Treppe in das ausgebaute zweite Obergeschoss mit der großen Fensterfront und dem herrlichen Blick in's Grüne. Ideal für ein Arbeitszimmer, oder auch Spielzimmer. Von hier aus erreichen Sie seitlich einen nützlichen Speicherraum.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet viel zusätzlichen Platz. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerbereich mit Vorrats- / Weinkeller, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Heizungsraum. Diese werden als Nutzfläche aufgeführt. Darüber hinaus gibt es ein beheizbares Souterrain mit großem Panoramafenster und hoher Decke, dass ebenfalls zur Wohnfläche gezählt wird. Für Jugendliche wäre das ein wunderbares eigenes Reich. Auch als home office ist es sehr gut geeignet. Oder wollen Sie hier lieber ein Heimkino einrichten, auch das würde sehr gut passen.

Der gepflegte große Garten kann vom Wohnzimmer oder auch vom Souterrain Zimmer aus betreten werden. Der gewachsene Baum- und Strauchbestand schafft eine absolute Privatsphäre für ungestörte Sommerabende.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Präsentation wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers und eigenen Messungen per Zollstock. Wir ermöglichen eine jederzeitige Nachprüfung durch die Interessenten, da wir für eventuelle Abweichungen hierfür keine Haftung übernehmen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen beantworten werden.

Bitte keine Zuschriften von Maklern!

## Lage

In einer ruhigen Straße im Stadtteil Hockstein liegt dieses Objekt in absolut ruhiger Umgebung nahe dem malerischen Stadtwald und auch in Nähe des Schmölderparks. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, was für ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld sorgt.

Die Lage des überwiegend nach Süden ausgerichteten Grundstücks besticht nicht nur mit ihrer Ruhe, sondern auch mit ihrer sehr guten Infrastruktur. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und anderen Dienstleistern befinden sich in

unmittelbarer Nähe. Zudem bieten die gut angebundenen Busverbindungen eine bequeme Möglichkeit, die Stadt und ihre Umgebung zu erkunden.

Das Zentrum von Rheydt ist nahe und in nur fünf Minuten erreichbar. Für Pendler sind die Autobahnen A61, A46 und A52 in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglicht. Diese Lage vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe in perfekter Harmonie.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Loggia vom Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Studio



# Exposé - Galerie



Studio mit Blick in's Grüne



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Terrasse

# Exposé - Galerie

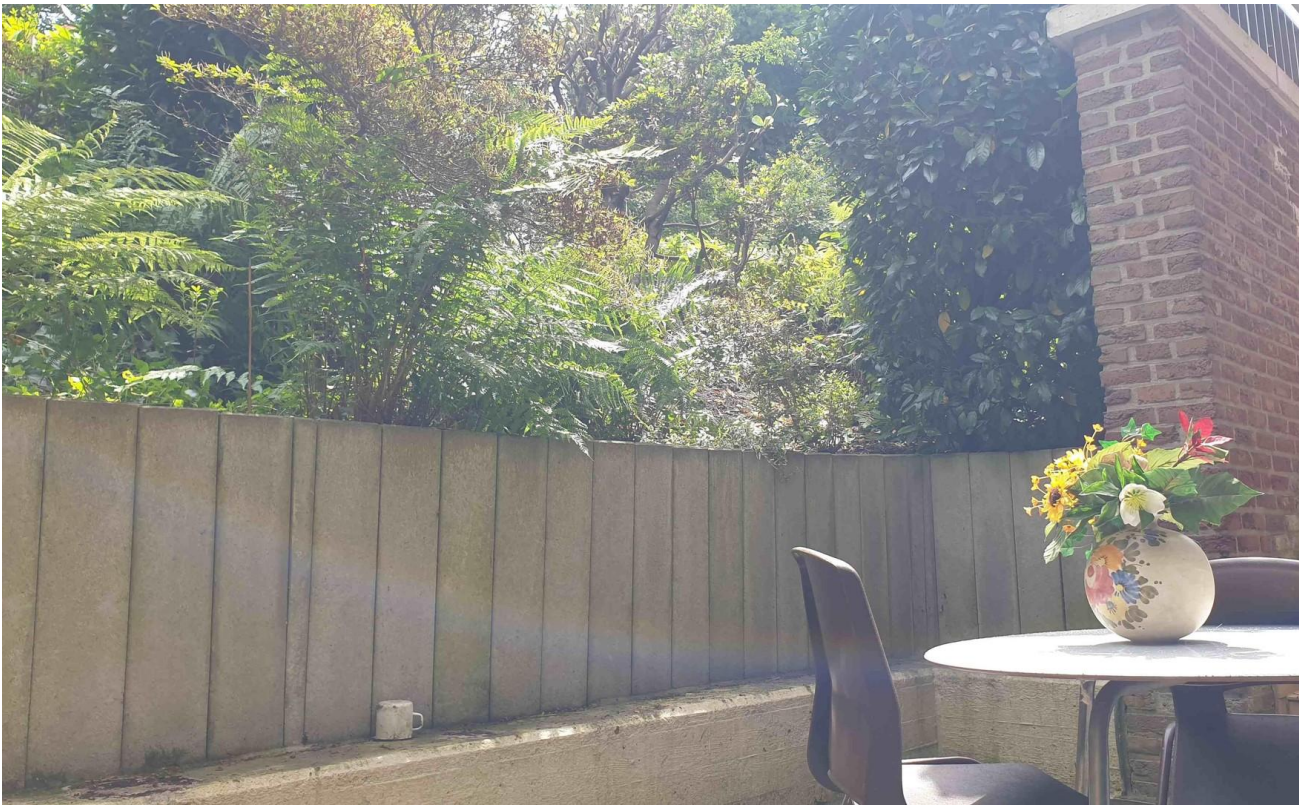


Garten Sicht vom Studio

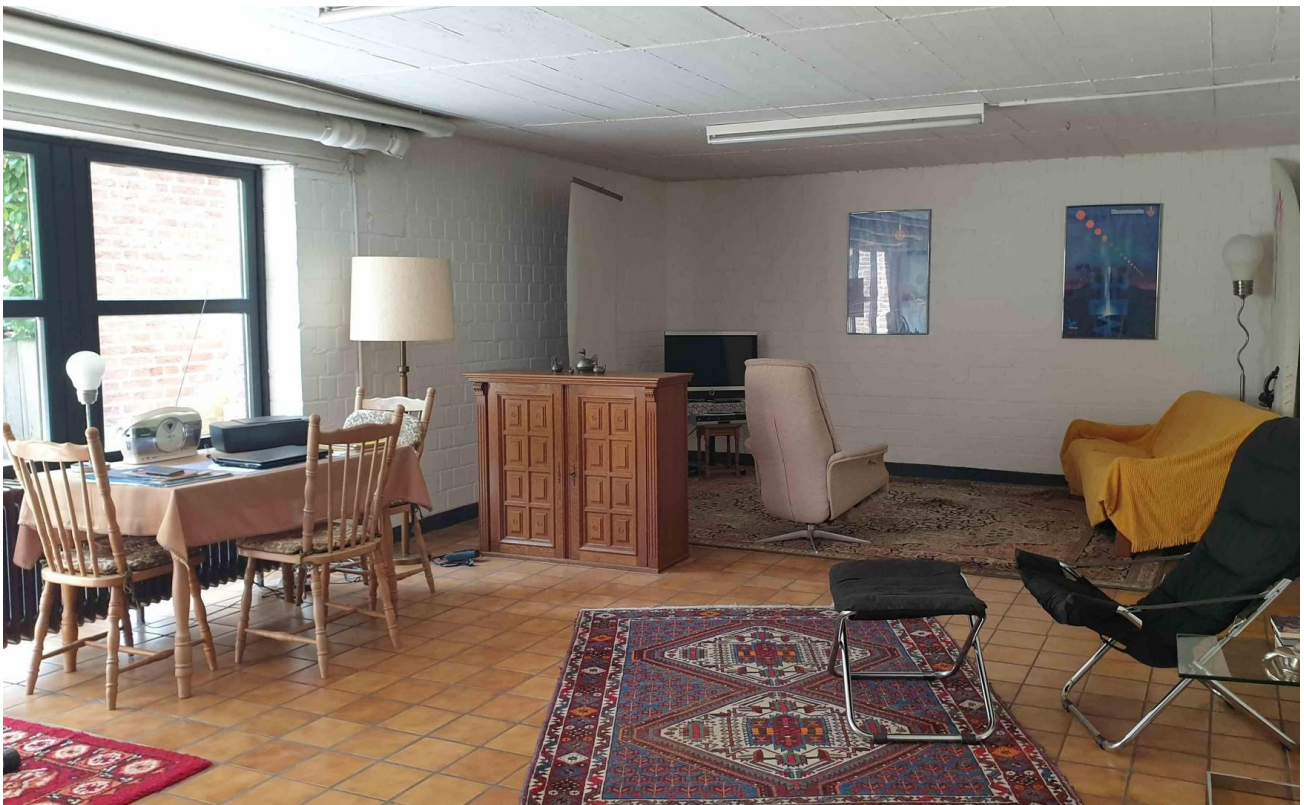


Wohnkeller

# Exposé - Galerie

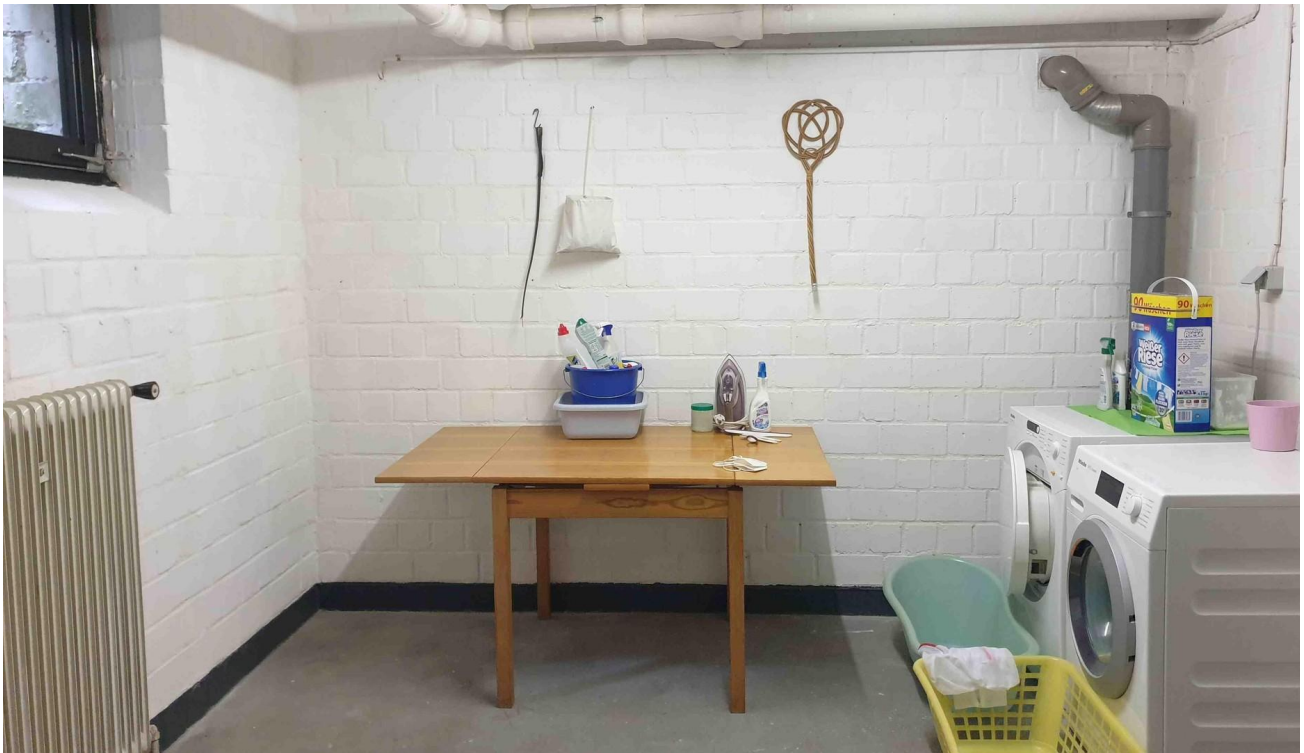


Terrasse vor dem Keller



Wohnkeller

# Exposé - Galerie



Waschkeller / HWR



Eingang