

# Exposé

## Reihenhaus in Mönchengladbach Modernes Reihenhaus mit Garage



Objekt-Nr. OM-318326

**Reihenhaus**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Jennifer Franzkowski  
Mobil: 01522 9637965

Gierthmühlenweg 77  
41065 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,27 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne und helle Reihenhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt vier Zimmer. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, voll ausgestatteten Einbauküche lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist die individuell gestaltete Steinwand im Wohnzimmer, die für eine einzigartige Atmosphäre sorgt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und einer ebenerdigen Dusche. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und die Möglichkeit, einen begehbaren Kleiderschrank einzurichten. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden.

Der ausgebauter Dachboden bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal als zusätzliches Schlaf- oder Kinderzimmer. Hier befindet sich auch ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Weitere Vorteile des Hauses sind die automatischen Fensterrollläden mit programmierbaren Zeitschaltuhren und die Garage mit elektrischem Toröffner.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus ist aktuell vermietet, das Mietverhältnis endet jedoch zum 31.12.2024.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer lebhaften Wohngegend von Mönchengladbach Lürrip, in unmittelbarer Nähe zum Volksgarten. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Buslinien sowie einen Bahnhof, die eine hervorragende Anbindung an überregionale Ziele bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt, ein Café und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem stehen Ihnen mehrere Fitnessstudios und Apotheken zur Verfügung, ebenso wie grüne Parkanlagen für Erholung und Freizeit. Kindergärten, Spielplätze und Schulen sind ebenfalls in der nahen Umgebung zu finden, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Autobahnen A44 und A52 sind schnell erreichbar, und der Flughafen Düsseldorf ist in nur 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

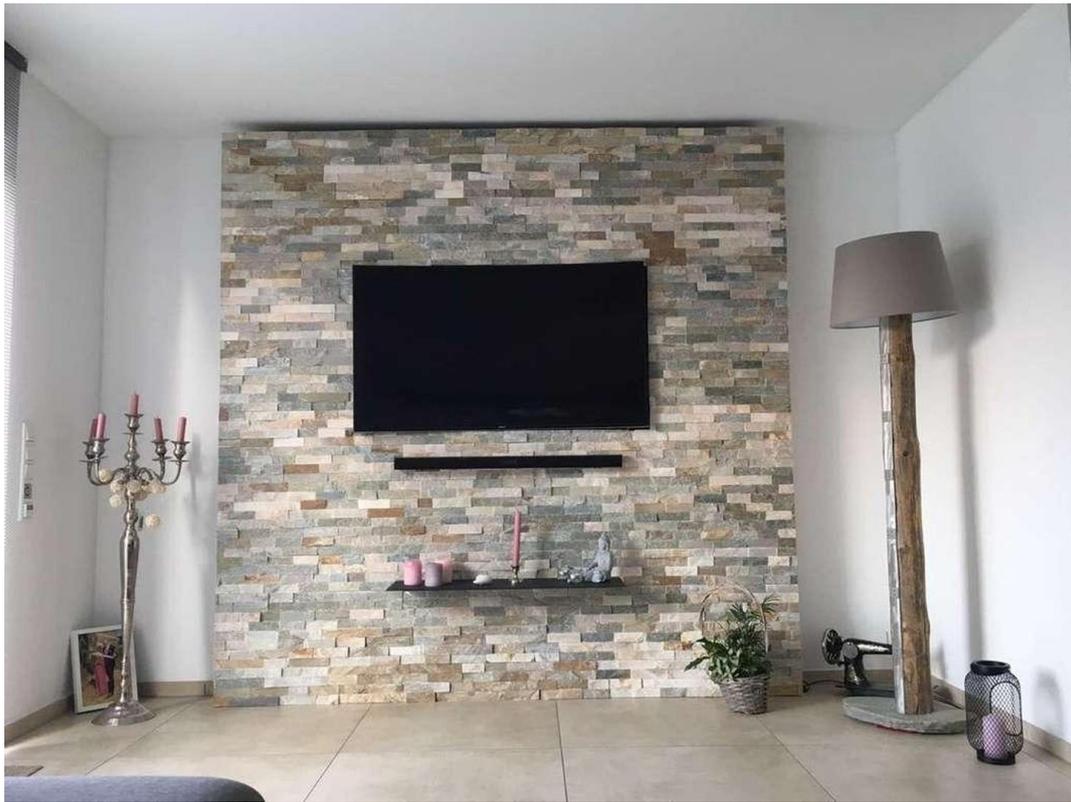
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



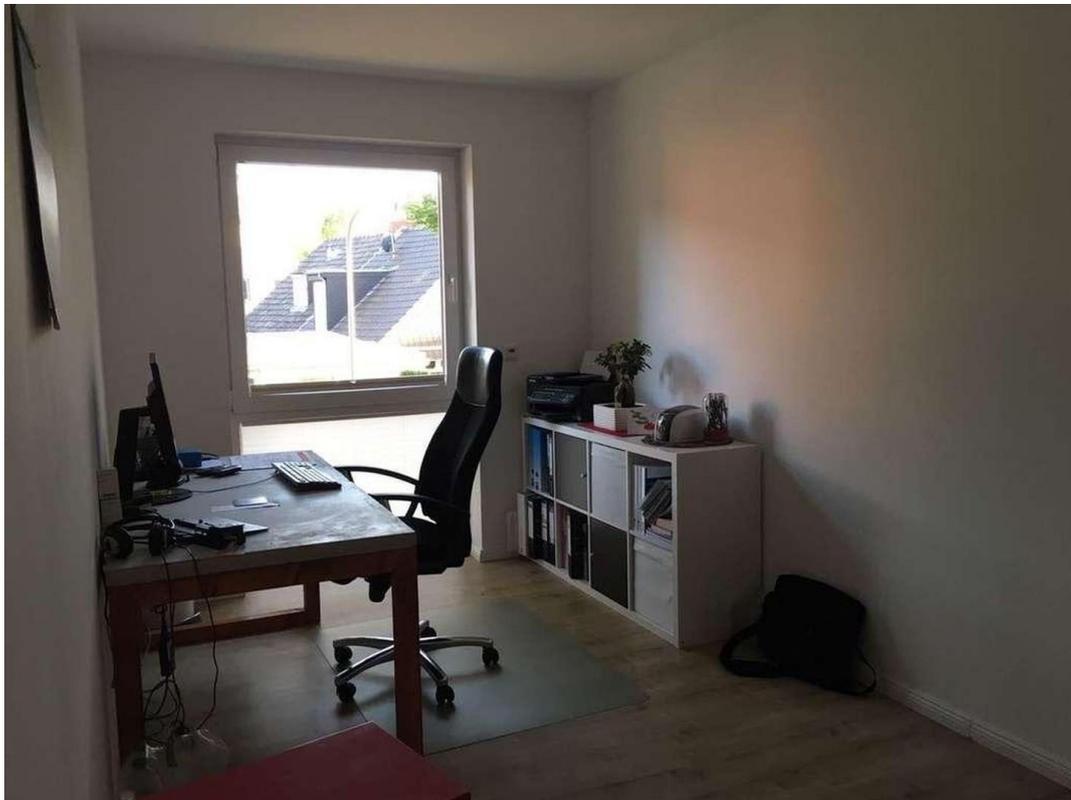
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



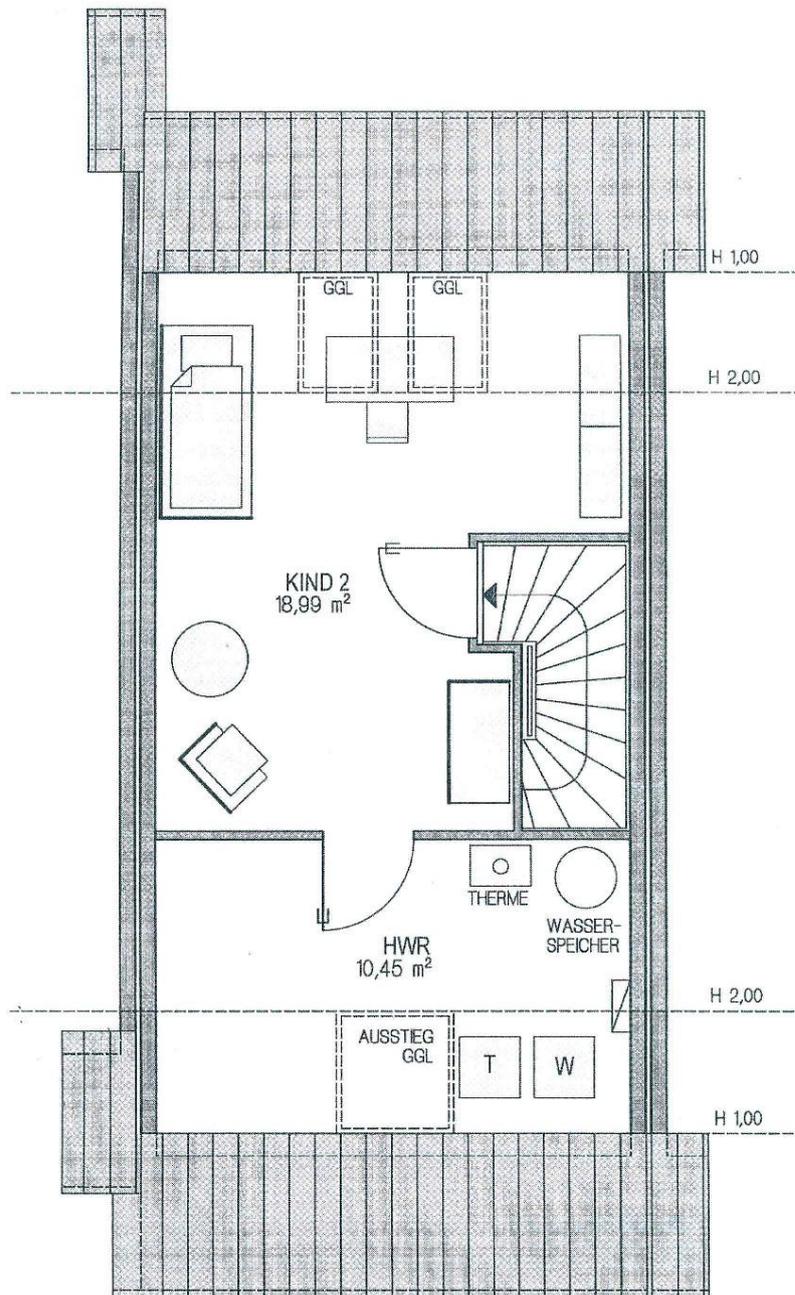
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**DACHGESCHOSS M.1:50**  
HAUS 5 MITTELHAUS  
BV: LÜRRIP, GIERTHMÜHLENWEG

Richter  
03.07.15 JS UNTERSCHRIFT ERWERBER

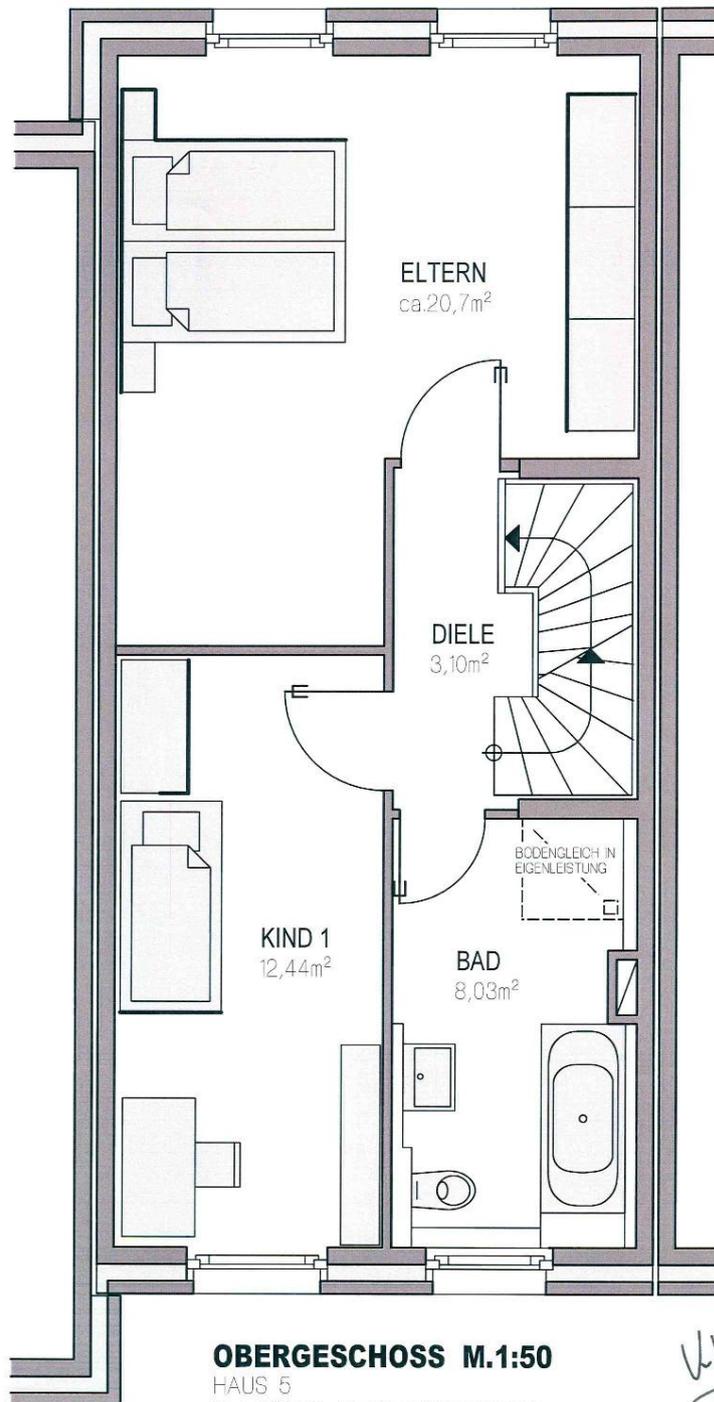
# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS M.1:50**  
HAUS 1 (HAUS 6 SPIEGELBILDICH)  
BV: LÜRRIP, GERTHMÜHLENWEG

ECKHAUS  
11.03.14

# Exposé - Grundrisse



## OBERGESCHOSS M.1:50

HAUS 5

BV: LÜRRIP, GERTHMÜHLENWEG

12.11.14 OR

*V. Wild*  
*R. Peters*