

Exposé

Reihenhaus in Mönchengladbach

Modernes Stadthaus in zentraler und ruhiger unverbaubarer Südlage mit Garage



Objekt-Nr. **OM-319075**

Reihenhaus

Verkauf: **407.000 €**

41239 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	187,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1993 erbaut befindet sich das 6 m breite und 11 m tiefe Haus aufgrund kontinuierlicher Modernisierung in zeitgemäßem Zustand und kann sofort bezogen werden. Der Eingangsbereich mit pflegeleichtem Vorgarten wurde neu plattiert und mit einer modernen Gabionenlösung für 3 Müllgefäße ausgestattet. Im Flur ist ein eleganter Garderoben-/Schuhschrank mit Glasschiebetüren eingebaut. Bis auf das Wohnzimmer mit Echtholzparkett sind die Böden im EG mit zeitlosen Villeroy & Boch Fliesen mit kleinem schwarzen Marmoreinleger gefliest. Die Türen sind weiß lackiert mit Holzzargen. Die Jalousien im Erdgeschoss sind elektrisch zeitschaltuhrgesteuert. Der Garten wurde 2020 professionell neu angelegt. Die Terrassenzwischenwände sind aus Beton; das Garagentor elektrisch betrieben (Hörmann). Die Südlage schafft lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Raumklima. Im OG sind 3 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit WC, Dusche, Wanne und 2 Waschbecken. Im kl. Abstellraum befindet sich die neue Gasbrennwerttherme (Bosch 2023) und ein neuer wartungsarmer Durchlauferhitzer (Stiebel Eltron 2023), der das gesamte Haus mit Warmwasser versorgt. Hier sind alle Räume durchgehend mit abschleifbaren Echtholzdielen der Fa. Haro ausgelegt. Das Dachgeschoss, erreichbar über eine Raumsparterre bietet zwei beheizte Räume mit wertigem Teppichboden; ideal für Fitness- und Büroraum. Im gefliesten Keller befindet sich die große Waschküche und ein kleiner Werkzeugraum; im südlichen Kellerraum mit Fenster befindet sich eine Tischtennisplatte und ein Kicker. Hier wurden schon viele Matches ausgerichtet. Es handelt sich um ein absolutes Wohlfühlhaus, ideal für die Familie mit 2-3 Kindern.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage der Immobilie ist optimal. Das Haus befindet sich auf der Stadtgrenze zwischen Rheydt und Mönchengladbach. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Das Straßenbild ist gepflegt, und es gibt sowohl vor dem Haus als auch zur südlichen Gartenseite nur Anliegerverkehr mit vielen Parkmöglichkeiten. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zur Innenstadt und einem großen medizinischen Versorgungs- und Einkaufszentrum werden 15 min Fußweg benötigt. Ein großer neu angelegter Spielplatz befindet sich in der Nähe, ohne durch Lärm zu stören. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnanbindung sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

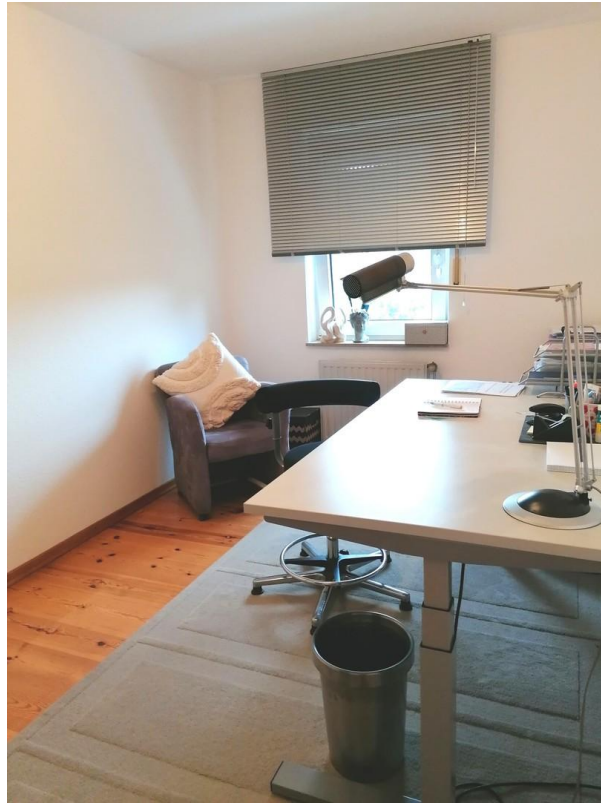


Kinderzimmer I



Kinderzimmer I

Exposé - Galerie



Kinderzimmer II



Kinderzimmer II

Exposé - Galerie

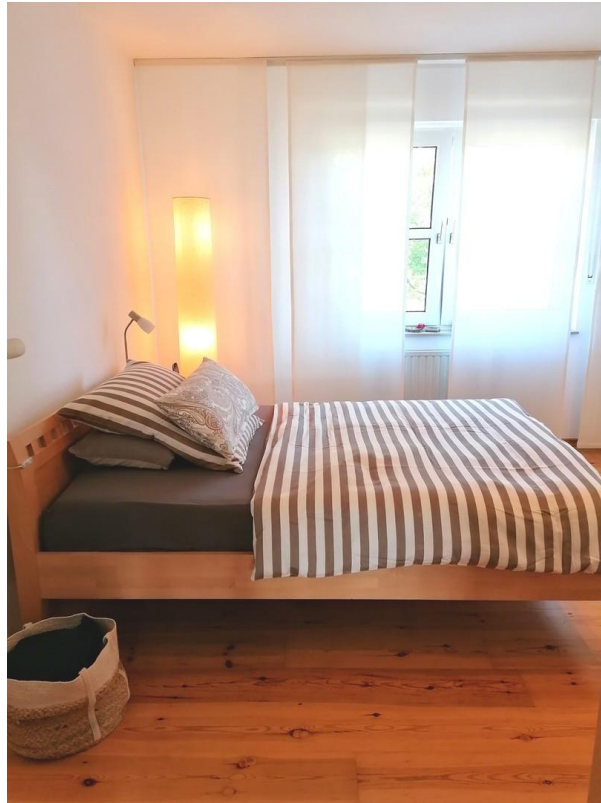


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

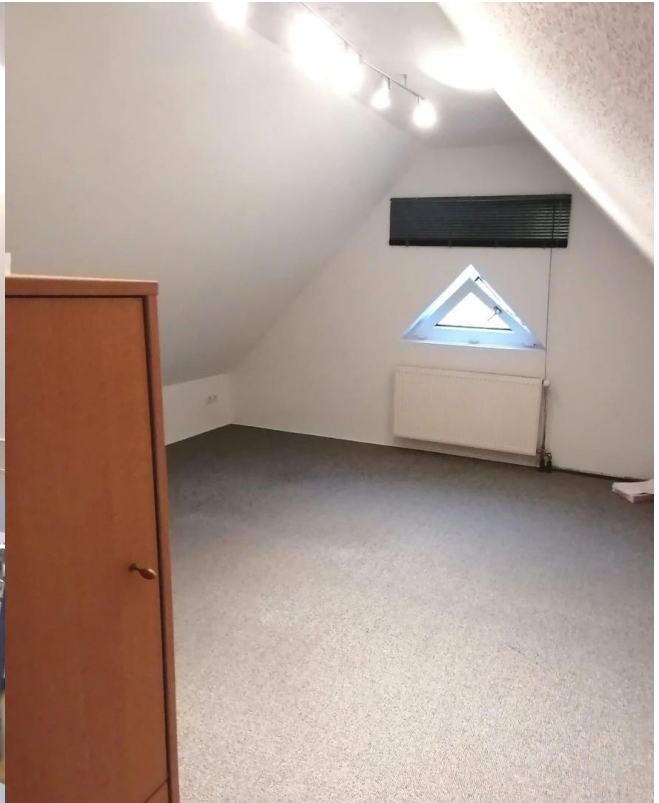


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss I



Dachgeschoss II



Garten

Exposé - Galerie

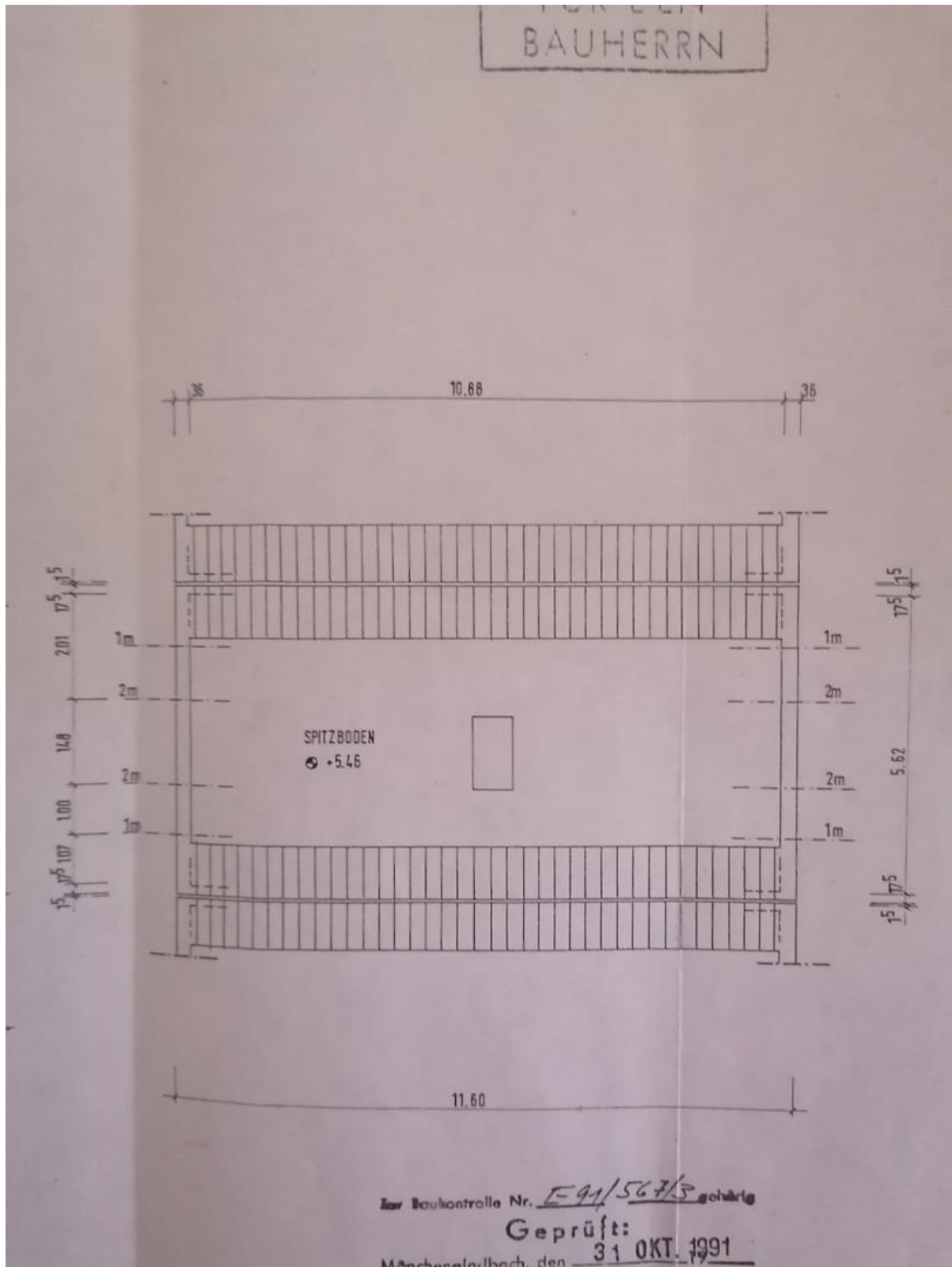


Garten



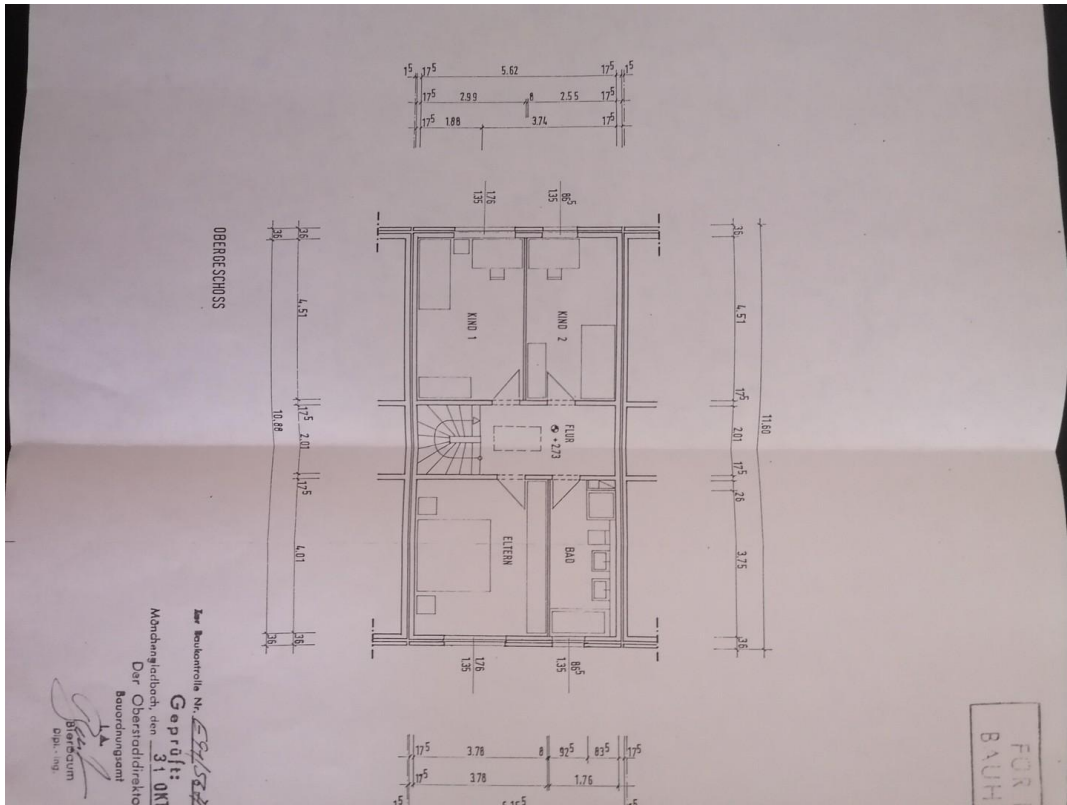
Garage

Exposé - Grundrisse

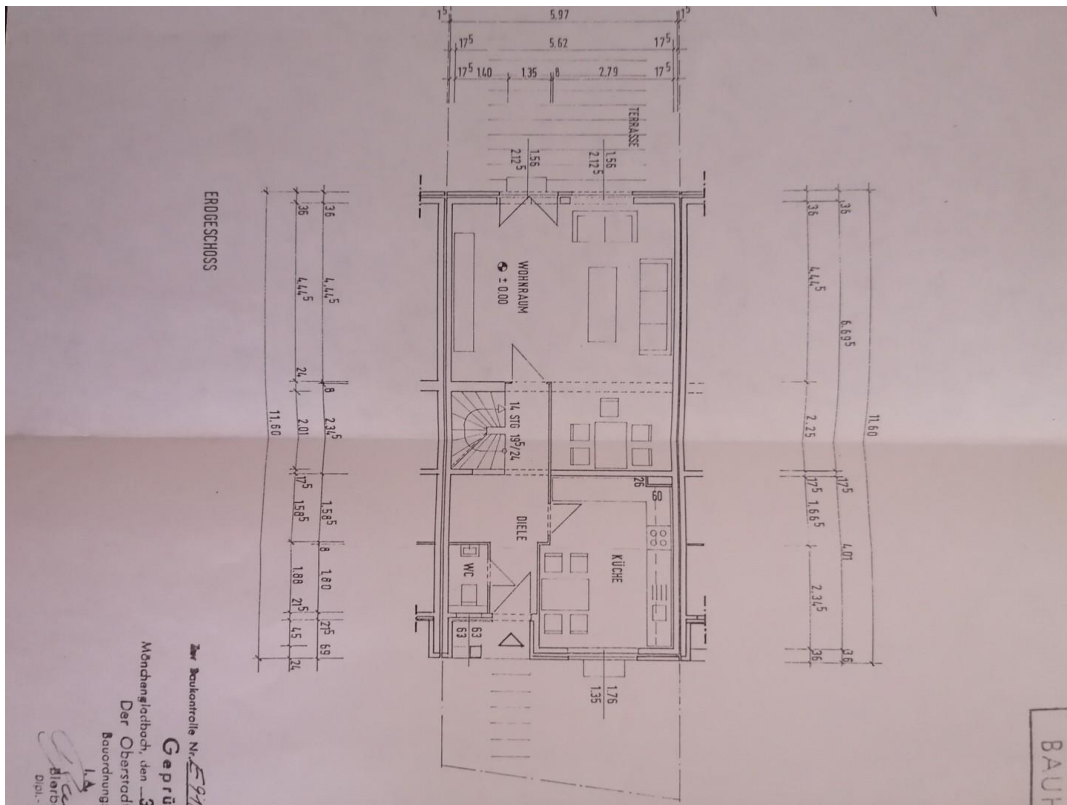


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

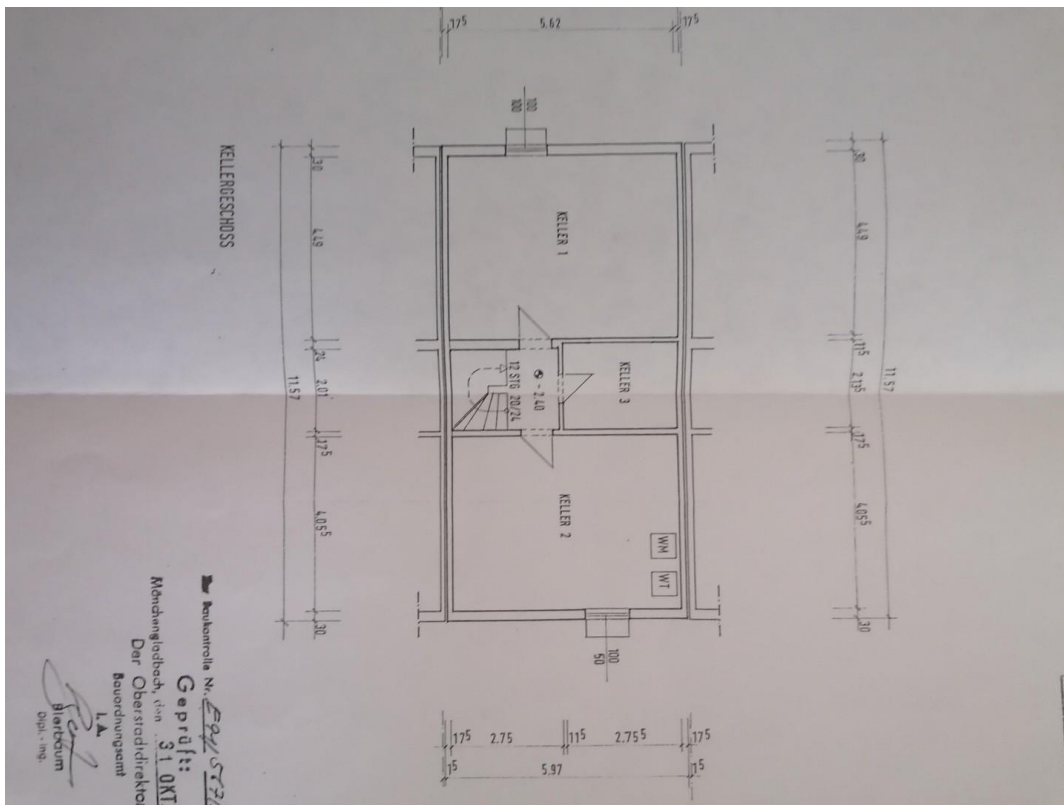


Obergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller