

Exposé

Reihenhaus in Mönchengladbach

**Ihr Traum vom Eigenheim in Giesenkirchen,
kernsaniertes Haus, ruhig gelegen**



Objekt-Nr. **OM-320801**

Reihenhaus

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Scheu

Narzissenweg 10
41238 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	227,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Haus wurde 1976 in massiver, 2 1/2 geschossiger Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung. Das Objekt verfügt über zwei neu sanierte Bäder und ein Gäste WC. Im rückwärtigen Bereich gibt es einen ruhigen Garten sowie im 1.OG einen großen Balkon. In den Jahren 2013 bis 2024 wurde das Haus bis auf wenige Kellerräume komplett kernsaniert und umgebaut.

Renovierungen:

2013 - Neueindeckung Dach

2014 - Austausch Fensterfront Wohnzimmer (dreifach Verglasung)

2015-2016 - komplette Renovierung EG und 1. OG inkl. Austausch der Elektrik, Einbau Schalter, Dimmer und Steckdosen der Firma "Busch-Jäger"

2016 - Sanierung Gäste WC

2016 - Sanierung Badezimmer 1. OG

2016 - Neueindeckung Garagendach (Garage optional zu erwerben)

2016 - Einbau von zusätzlichen "VELUX" Dachflächenfenstern

2018 - Renovierung Partykeller

2020 - Neugestaltung Vorgarten, u.a. mit Mülltonnenhäusern von "Paul Wolff"

2021 - Einbau dreifachverglaste, bodentiefe Fenster EG & 1.OG von "WEKU", im EG zusätzlich mit Sicherheitsverglasung

2021 - Einbau Split Luft-Luft Wärmepumpe von "Mitsubishi Electric" im 1.OG & DG

2022 - zusätzliche Dachisolierung

2024 - Renovierung Küche

2024 - Kompletter Umbau des Dachgeschosses, u.a. mit hochwertigen Einbauschränken, Neubau eines vollwertigen Badezimmers mit Spa-Dusche & großem Steinwaschbecken.

Während der Renovierung wurde durch die Eigentümer viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. So wurden in den beiden Bädern und dem Gäste WC ausschließlich hochwertige Markenarmaturen von Grohe, Hansgrohe und Hansa verbaut. Alle WCs sind spülrandlos und von der Marke Keramag. Bei allen Wannen und Duschwannen kamen Produkte von Kaldewei zum Einsatz. Besonders hervorzuheben ist das neue Badezimmer im Dachgeschoss. Hier wurde als ein Highlight ein großes Doppelwaschbecken aus einem Flusstein eingebaut. Dieses "schwebt" auf einer durch einen Schreiner maßangefertigten Eichenholzplatte. Zusätzlich wurde in der zwei Meter breiten Dusche ein Deckenpaneel von Grohe verbaut, welches insgesamt fünf verschiedene Strahlarten bietet, u.a. eine Regendusche oder zwei Wasserfälle.

Im großen Dachgeschoss wurde 2024 ein neues Schlafzimmer mit Klimatisierung verwirklicht. Eingebaut wurde eine energiesparende Luft-Luft Wärmepumpe von Mitsubishi Electric, welche gleichzeitig auch das 1. OG klimatisiert. Durch einen Schreiner wurden im Dachgeschoss hochwertige Einbauschränke in die Dachschrägen integriert. Alle Türen und Schubladen haben eine Push-to-open-Funktion. Es wurde viel Wert auf möglichst viele Schubladen gelegt. Das Dachgeschoss wurde 2022 zusätzlich gedämmt. Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten von NEFF und AEG ausgestattet. Alle Fenster im EG und 1.OG sind bodentief und verfügen über eine Dreifachverglasung. Im EG wurden die Fenster zusätzlich als Sicherheitsfenster ausgeführt.

Im Keller wurde ein Partykeller in Loungeoptik verwirklicht, welcher für gemütliche Abende oder wilde Partys taugt. Dieser verfügt zusätzlich über eine Außentreppe, welche zur Terrasse führt.

Der Garten mit einer idealen Größe lädt zum Entspannen ein. Es gibt ein kleines Gartenhaus sowie eine schöne Terrasse für Grillabende. Der Vorgarten wurde neu gestaltet. Dabei wurden langlebige Mülltonnenhäuser von Paul Wolf aufgestellt, um Ordnung zu schaffen.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Garage mit Übergröße (5,6 Meter X 3,5 Meter), Stromanschluss und elektrischem Garagentor zu erwerben.

Ausstattung

- zwei luxuriöse Bäder mit Regendusche, Spa-Dusche, Badewannen, spülrandlosen WCs und hochwertigen Markenarmaturen von Grohe, Hansgrohe und Hansa
- zusätzliches Gäste WC
- Fußbodenheizung im EG & 1. OG
- bodentiefe Fenster
- neue, dreifachverglaste Markenfenster von "WEKU", Made in Germany (EG/1.OG)
- zusätzliche Sicherheitsverglasung im EG
- Dachgeschoss neue Dachflächenfenster von VELUX
- Energieeffiziente Klimatisierung im DG / 1. OG durch eine Luft Luft Wärmepumpe von Mitsubishi Electric
- moderne Einbauküche mit Markengeräten von Neff und AEG
- im gesamten Haus elektrische Rollläden, in der Küche zusätzlich programmierbar
- rückliegender Garten
- rückliegender Großer Balkon im 1. OG
- französische Balkone im 1. OG
- maßangefertigte, grifflose Einbauschränke im DG mit Push-to-open-Funktion
- hochwertige LED-Einbauleuchten von Phillips mit Dimmern im EG
- Fliesen im EG, DG und in allen Bädern
- Laminatboden im 1. OG
- Optional: Garage in Übergröße (5,6 Meter x 3,5 Meter), mit Stromanschluss und elektrischem Garagentor.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Optional: Garage in Übergröße (5,6 Meter x 3,5 Meter), mit Stromanschluss und elektrischem Garagentor.

Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Giesenkirchen in einer ruhigen 30er Zone. Alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Cafés, Banken, Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Über die nahegelegene B230 hat man eine hervorragende Verkehrsanbindung und Städte wie Düsseldorf sind in unter 30 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



2m Spa-Dusche DG

Exposé - Galerie



Kaldewei Badewanne DG



Steinwaschbecken DG

Exposé - Galerie



Regen-/Wasserfalldusche DG

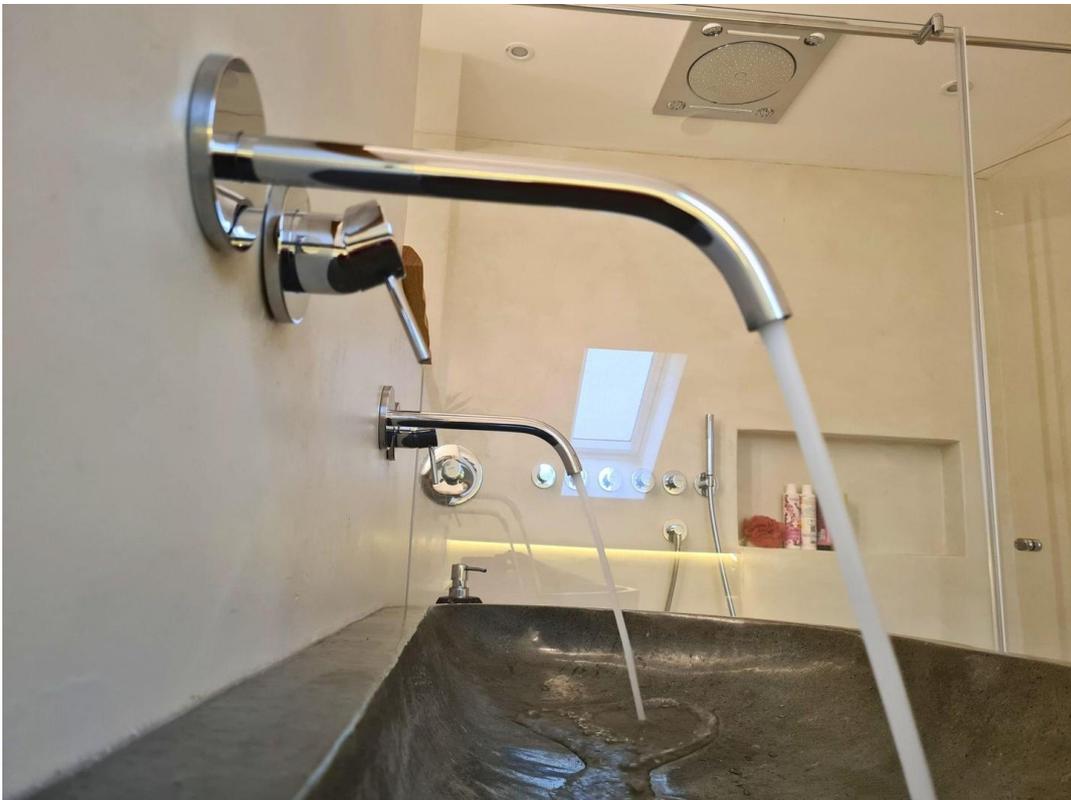


Hansa Drehregler Spa-Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Doppelwaschtisch DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG

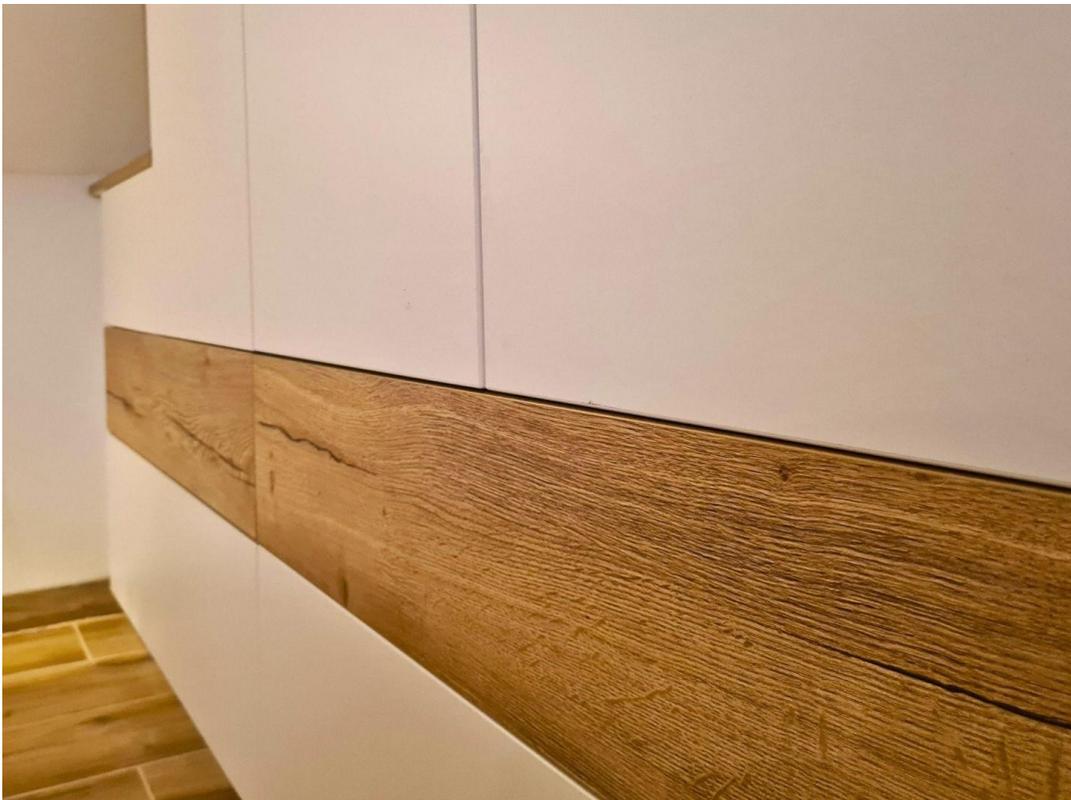


Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Einbauschränke DG



Detail Einbauschränk DG

Exposé - Galerie



Grohe Regendusche Bad 1.OG

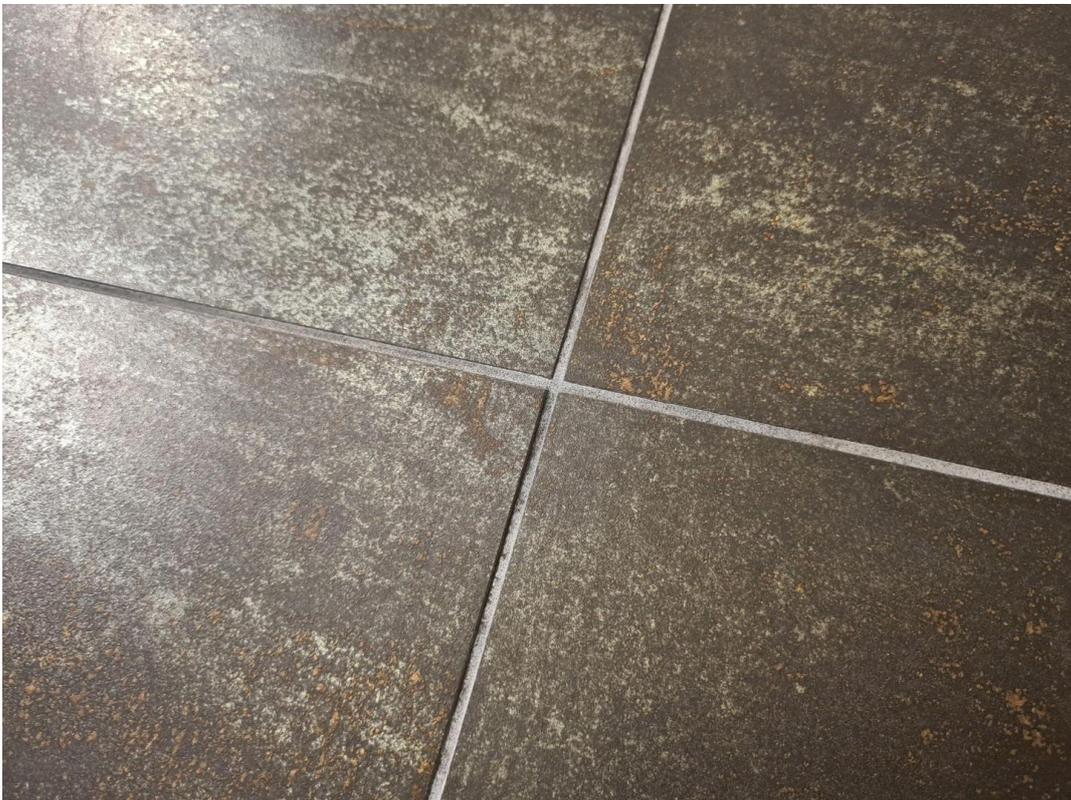


Grohe Regendusche Bad 1. OG

Exposé - Galerie

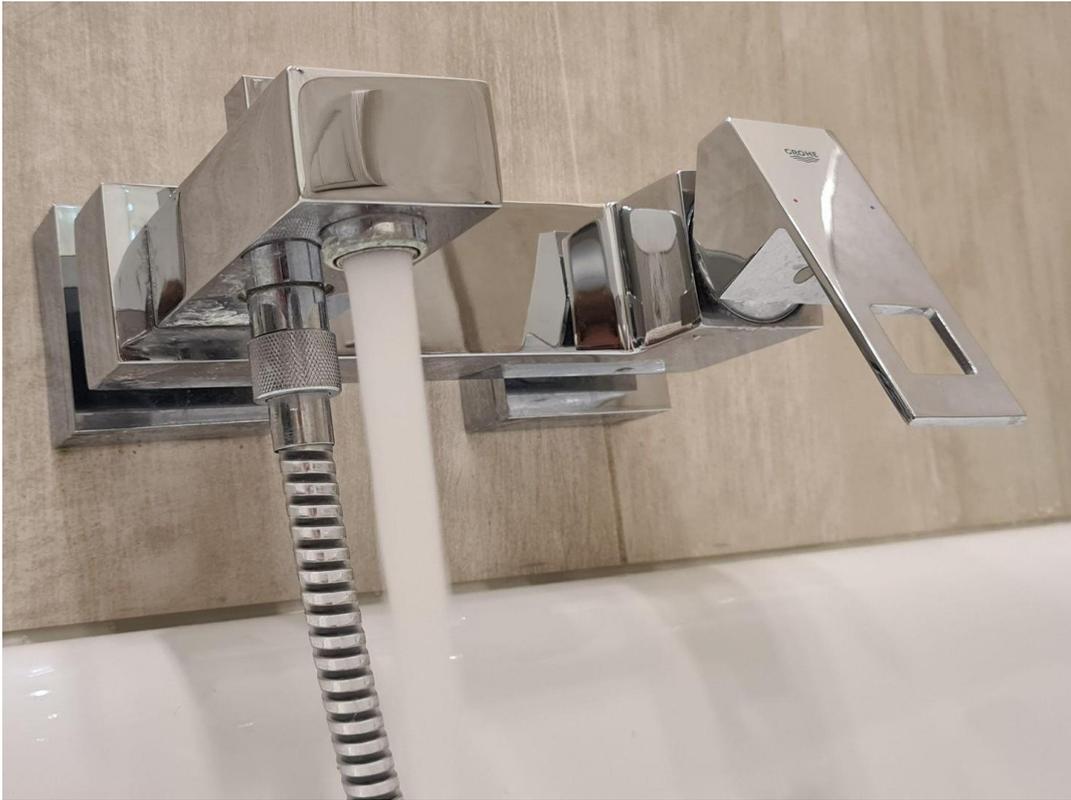


Badewanne Bad 1.OG



Detail ital. Feinsteinzeug

Exposé - Galerie



Grohe Armatur Wanne Bad 1. OG



Detail Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Waschtisch Bad 1. OG



Grohe Armatur Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Küche mit Tür zum Vorgarten

Exposé - Galerie



Küche



Hausfront mit Vorgarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sofaecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

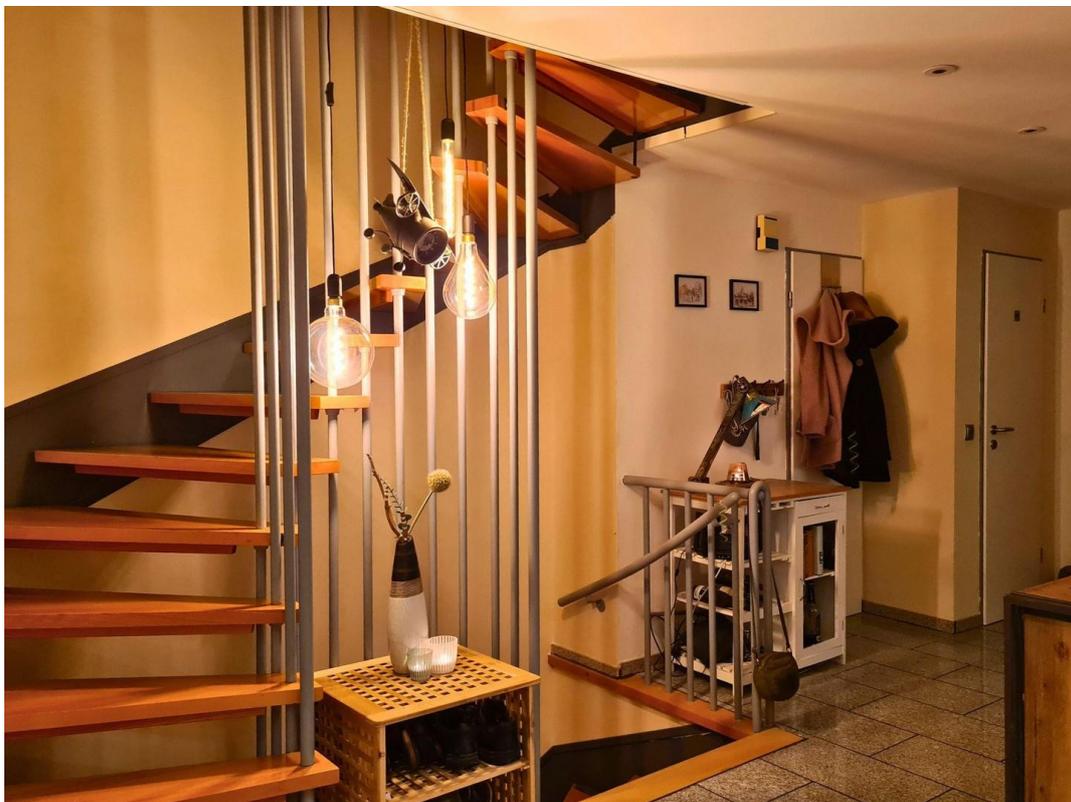


Esszimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Gäste WC EG

Exposé - Galerie

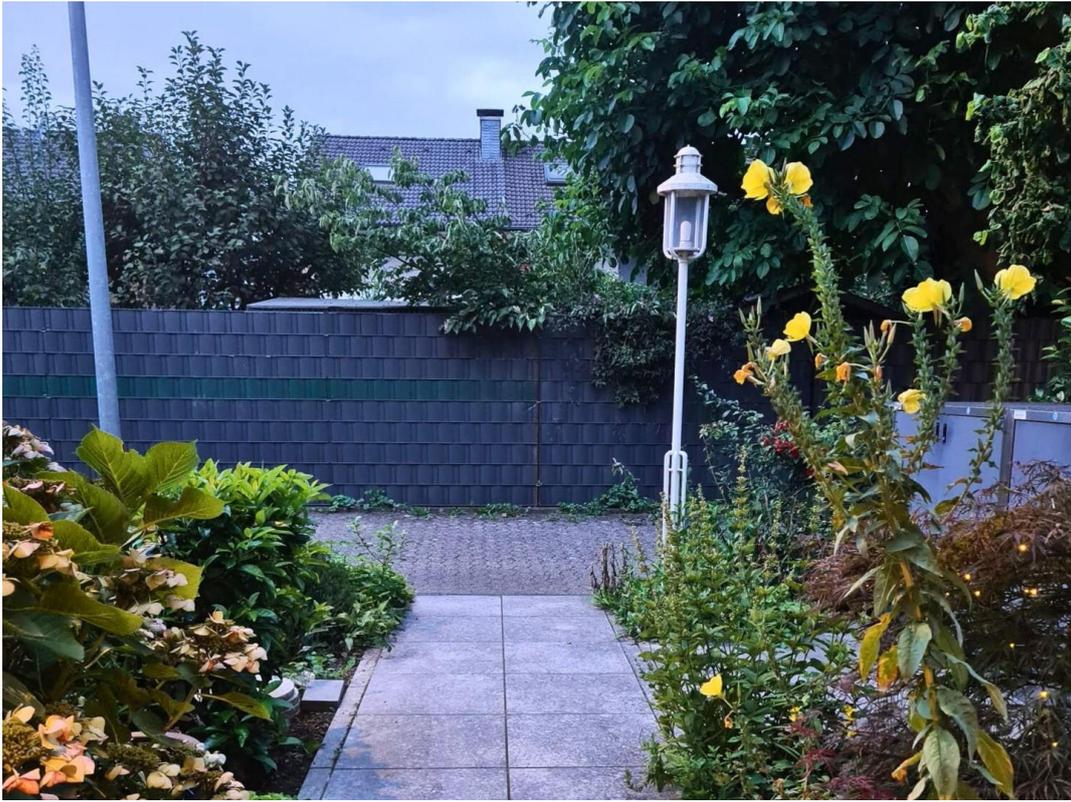


Gäste WC EG



Hausfront

Exposé - Galerie



Vorgarten



Sportzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer / Büro 1. OG



Partykeller mit Bar

Exposé - Galerie



Partykeller



Klimaanlage Mitsubishi

Exposé - Galerie



Klimaanlage Mitsubishi



Heizung Valliant

Exposé - Galerie



Heizungskeller



Werkzeugkeller

Exposé - Galerie



Garage (optional zu erwerben)



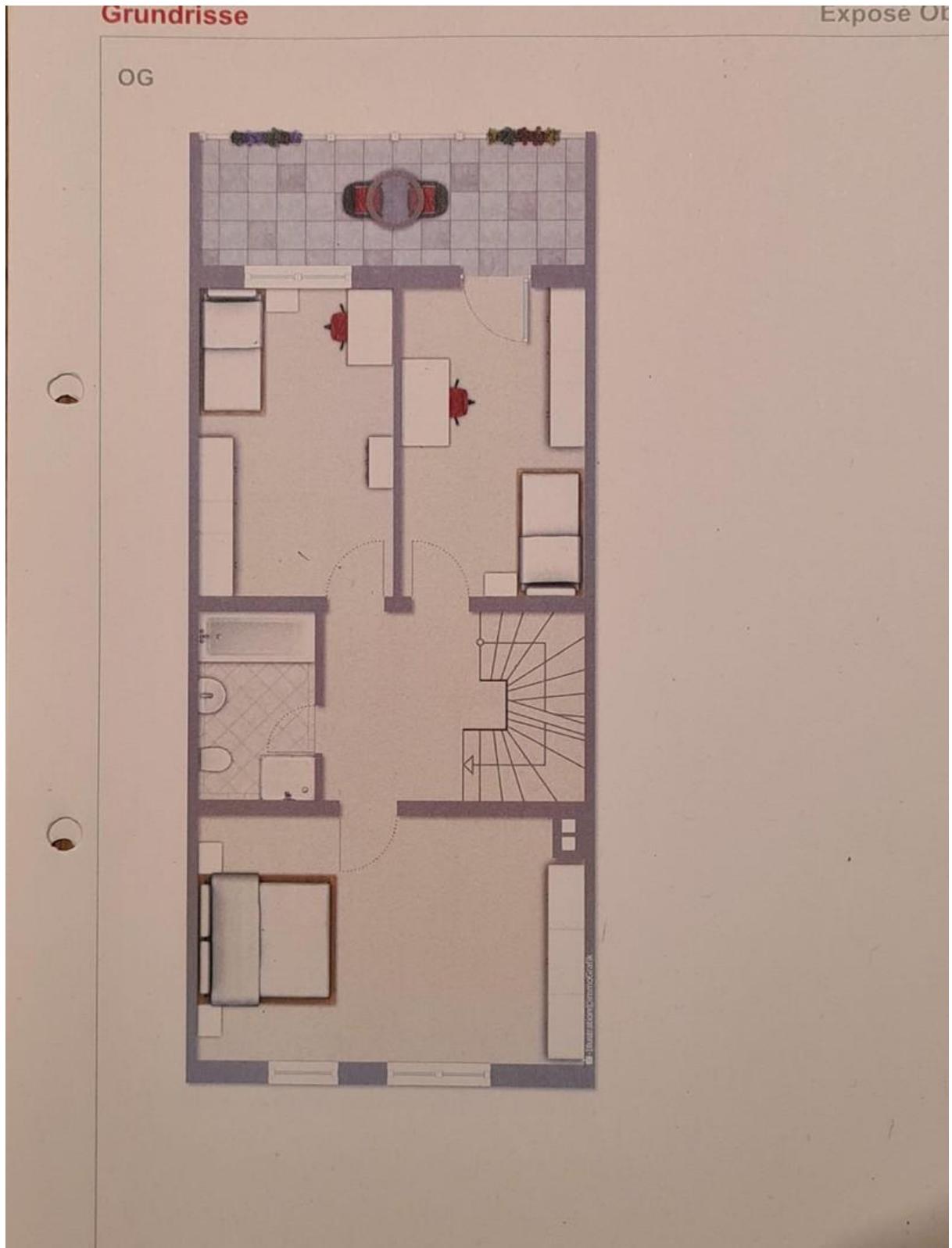
Garage innen

Exposé - Grundrisse



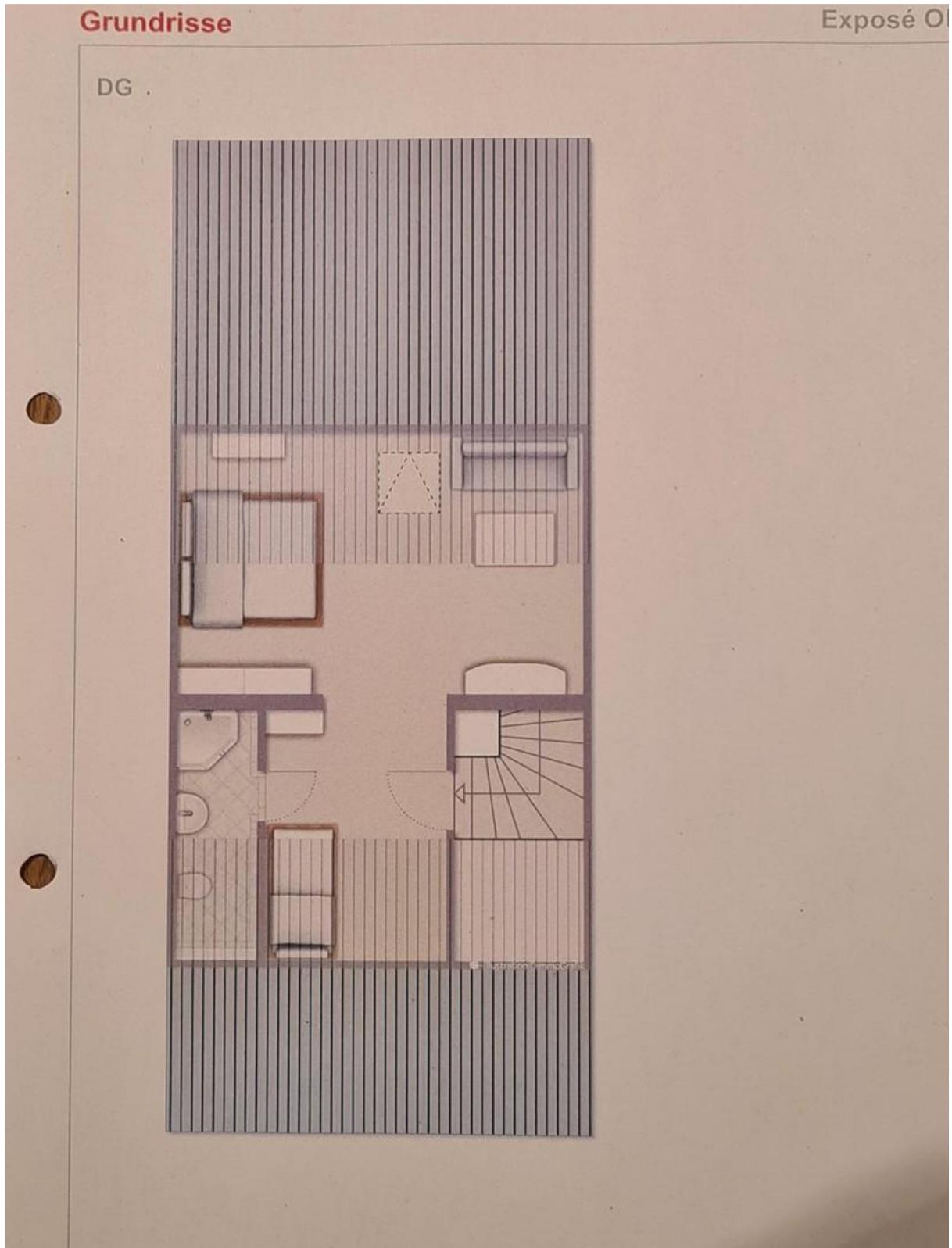
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



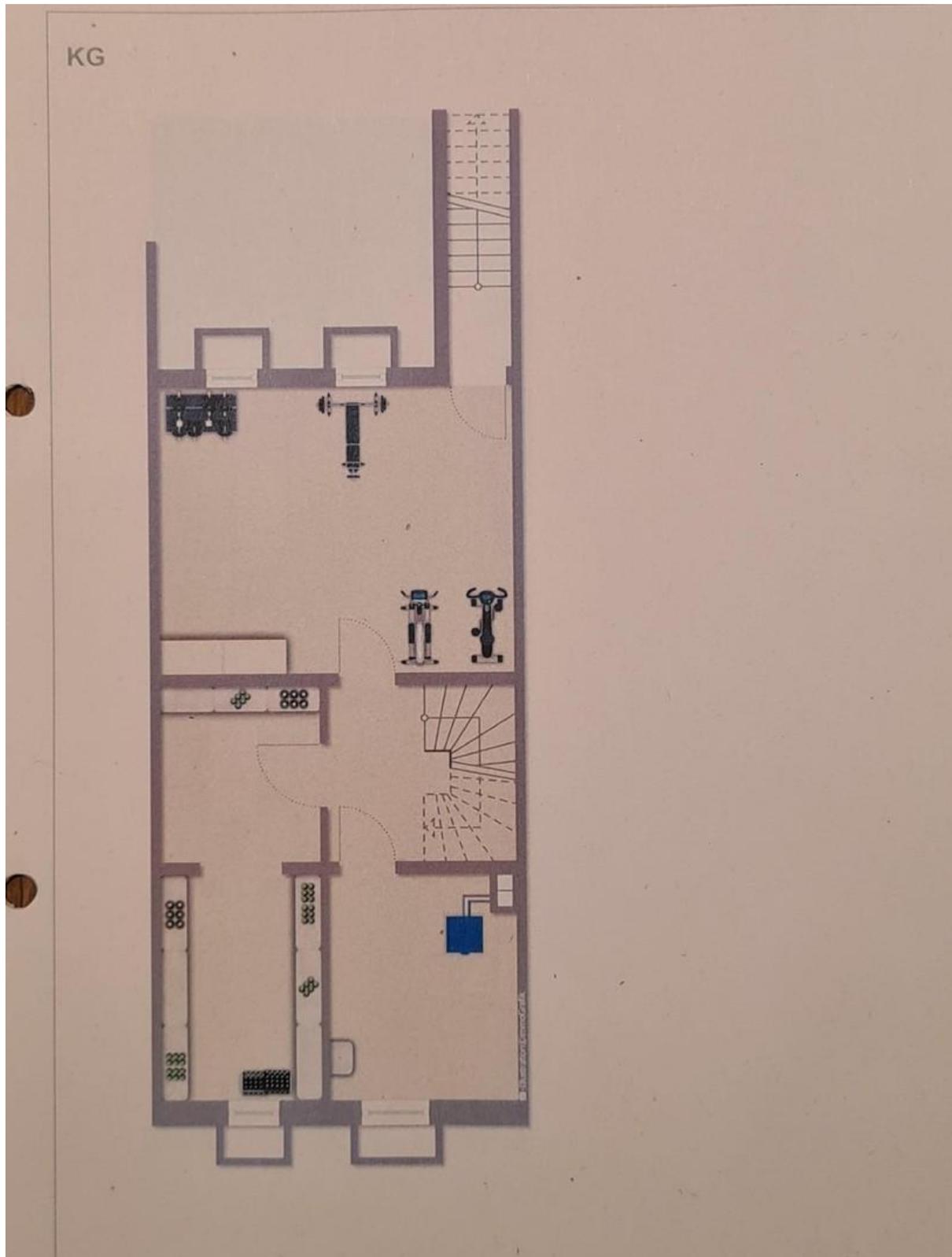
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1. Exposé Narzissenweg 10, MG

Ihr Traum vom Eigenheim

Gemütliches Wohnen in der Blumensiedlung



Narzissenweg 10, 41238 Mönchengladbach

Baujahr: 1976

Wohnfläche: 130 m²

Grundstücksgröße: 227 m²

Anzahl Zimmer: 5

Kaufpreis: 415.000 €

Energieausweis: Bedarfsausw., 131,10 kWh/(m²*a), Gas-Hzg., EEK: E

Renovierungen:

2013 – Neueindeckung Dach

2014 – Austausch Fensterfront Wohnzimmer (dreifach Verglasung)

2015-2016 – komplette Renovierung EG und 1. OG inkl. Austausch der Elektronik, Einbau Schalter und Steckdosen der Firma "Busch-Jäger"

2016 – Sanierung Gäste-WC EG

2016 – Sanierung Badezimmer 1. OG

2016 – Einbau von zusätzlichen VELUX Dachflächenfenstern

2018 – Renovierung Partykeller

2020 – Neugestaltung Vorgarten, u.a. mit Mülltonnenhäusern von Paul Wolff

2021 – Einbau dreifachverglaste, bodentiefe Fenster EG & 1. OG von WEKU, im EG mit zusätzlicher Sicherheitsverifizierung

2021 – Einbau Split Luft-Luft Wärmepumpe Mitsubishi Electric 1. OG & DG

2022 – zusätzliche Dachisolierung

2024 – Renovierung Küche

2024 – Kompletter Umbau des Dachgeschosses, u.a. mit hochwertigen Einbauschränken, Neubau vollwertiges Badezimmer im Dachgeschoss u.a. mit Spa-Dusche & Steinwaschbecken.

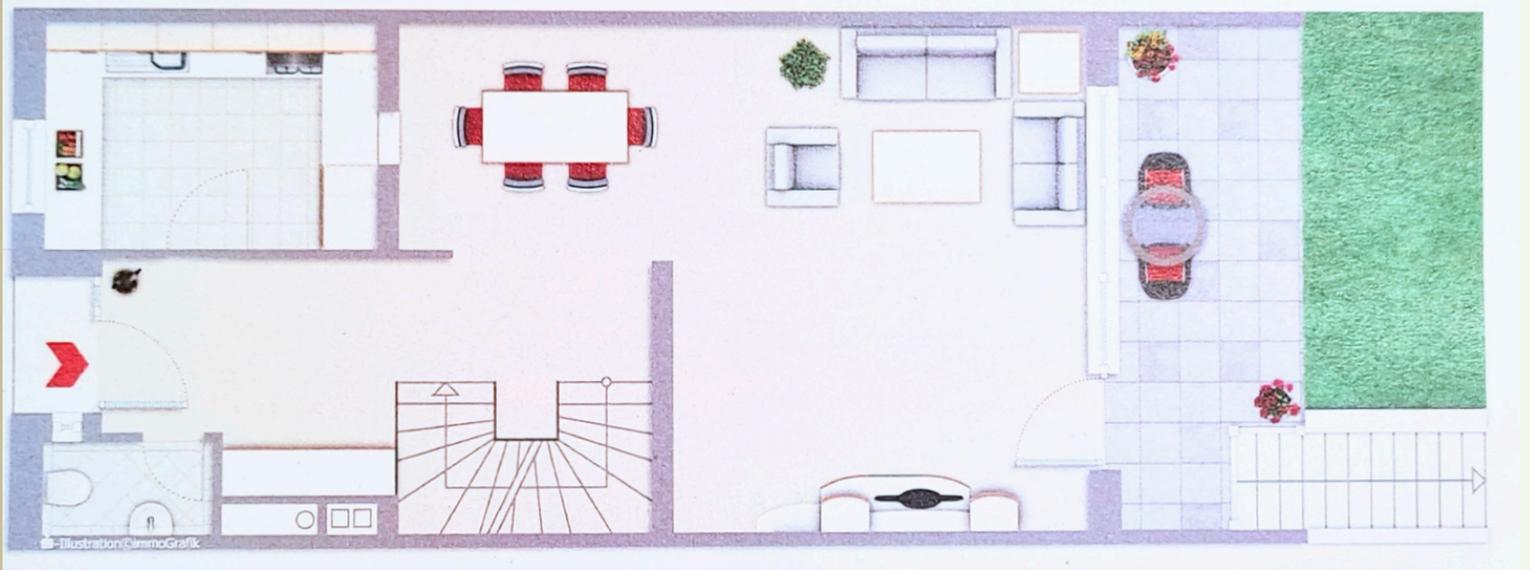
Objektort: Mönchengladbach, Giesenkirchen-Mitte

Objektlage: Der Stadtteil Giesenkirchen erfreut sich seit jeher großer Beliebtheit. Alle notwendigen Einrichtungen sind nur wenige Schritte entfernt, und sämtliche Schulen befinden sich ebenfalls im Ort. Das neu gestaltete Zentrum von Giesenkirchen hat sich als urbanes Highlight etabliert. Hier laden Cafés, Bistros und Restaurants dazu ein, nach einem Bummel durch die Schaufenster gemütlich zu verweilen. Durch die Verkehrsanbindung der B230 sind Städte wie Düsseldorf schnell erreichbar.

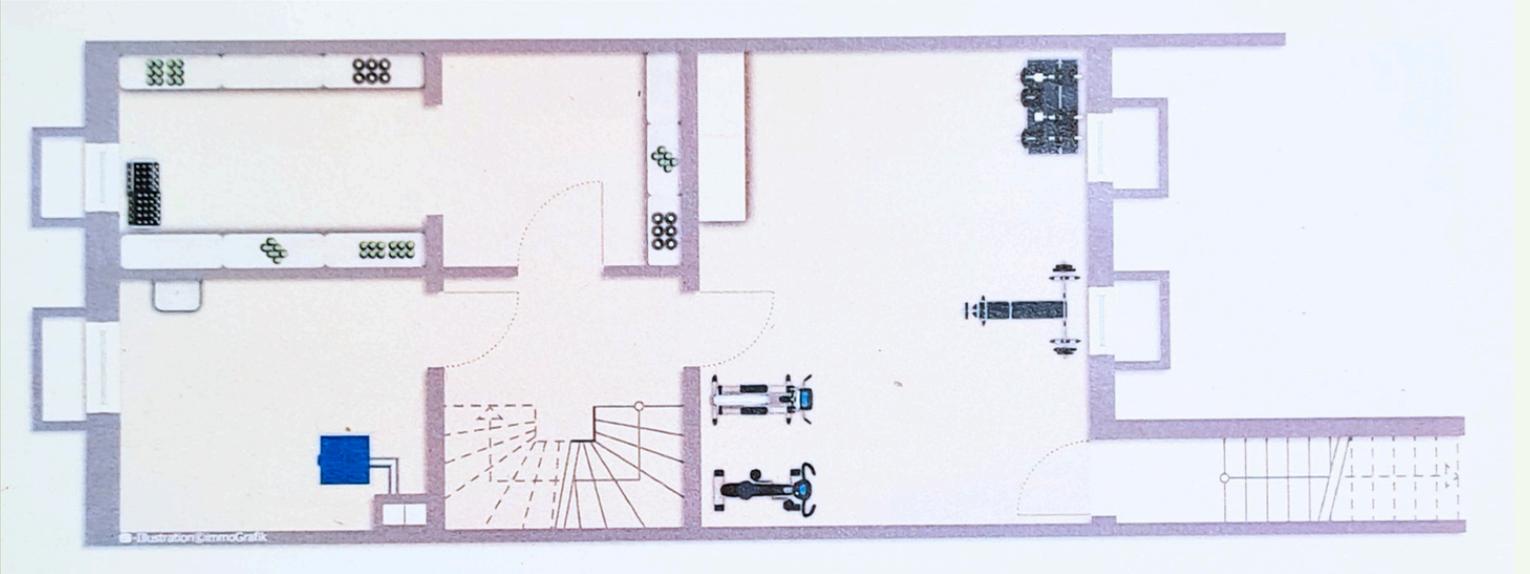
Objektbeschreibung: Dieses Reihenmittelhaus wurde 1976 in massiver, 2 1/2 geschossiger Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. Bereits die Fassade sowie der 2020 neu gestaltete Vorgarten vermitteln eine einladende Atmosphäre, die sich im Eingangsbereich mit offenem Treppenhaus widerspiegelt.

Heizung: Das Objekt wird über eine im Jahr 2003 installierte und regelmäßig gewartete Gaszentralheizung beheizt. Warmwasser wird durch einen Standspeicher bereitgestellt. Zusätzlich ist eine Fußbodenheizung sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss vorhanden. Zusätzlich ist durch die 2021 eingebaute Luft-Luft-Wärmepumpe von Mitsubishi Electric das Heizen im Dachgeschoss und im ersten Obergeschoss möglich; im Sommer sorgt sie zudem für eine angenehme Temperatur im gesamten Haus.

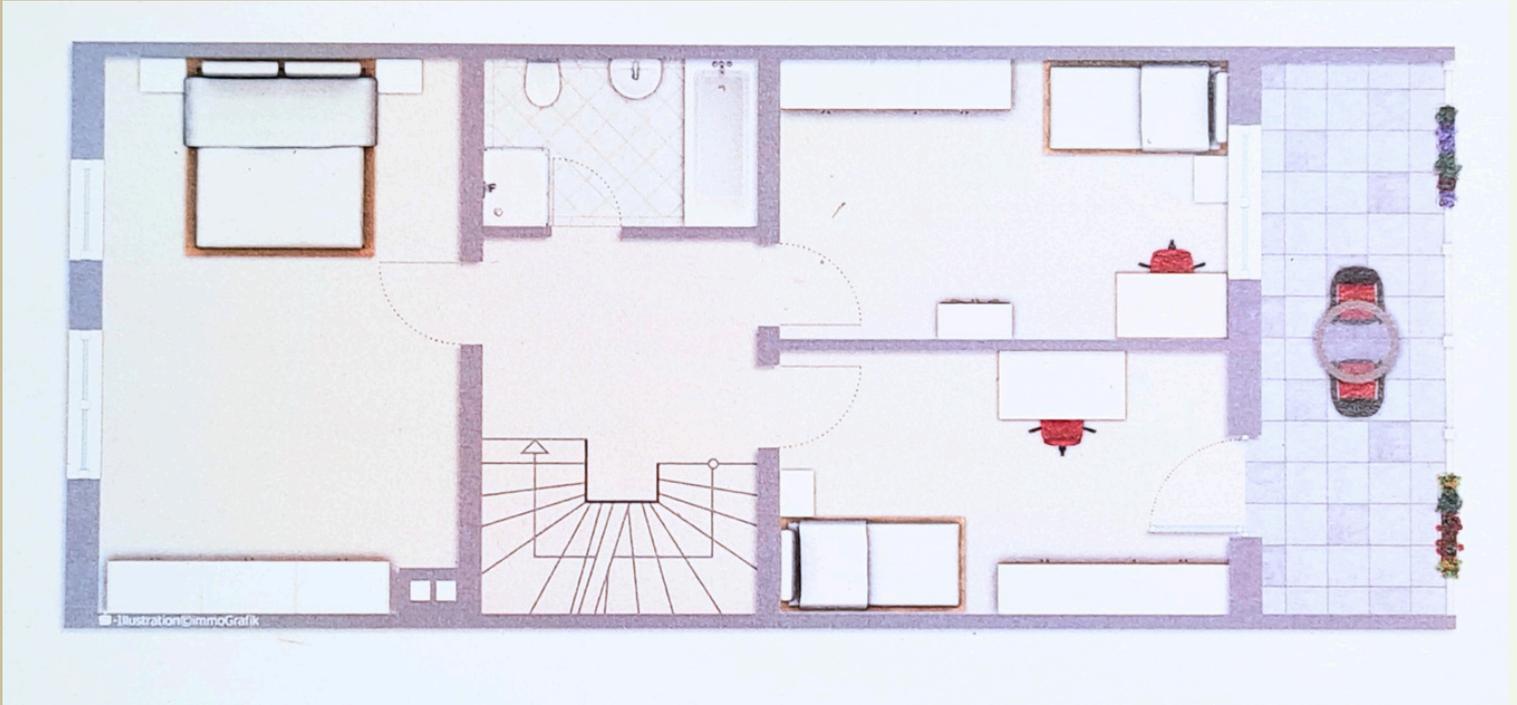
Erdgeschoss



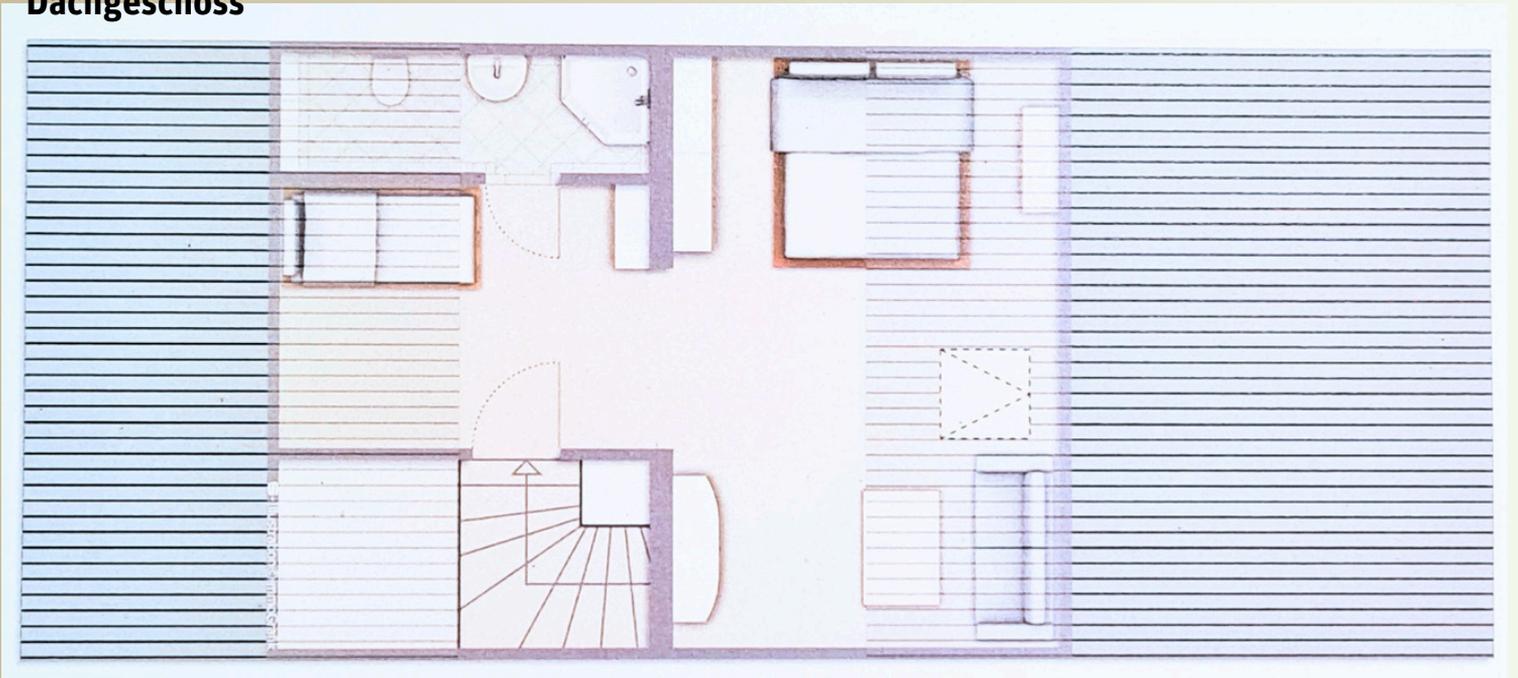
Kellergeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Ausstattung

- Offener Wohn-/Essbereich
- Moderne Küche
- Vier Schlafräume, zwei davon klimatisiert
- Zwei moderne Badezimmer mit Wellnessausstattung
- Ein zusätzliches Gäste WC
- Markenfenster mit Dreifachverglasung, im EG zusätzlich als Sicherheitsfenster ausgeführt
- Fliesenboden im EG & DG
- Elektrische Rollläden, in der Küche zusätzlich programmierbar
- Voll Unterkellert
- Fußbodenheizung im EG/1.OG



Erwerben Sie zusätzlich die zum Haus passende Garage!

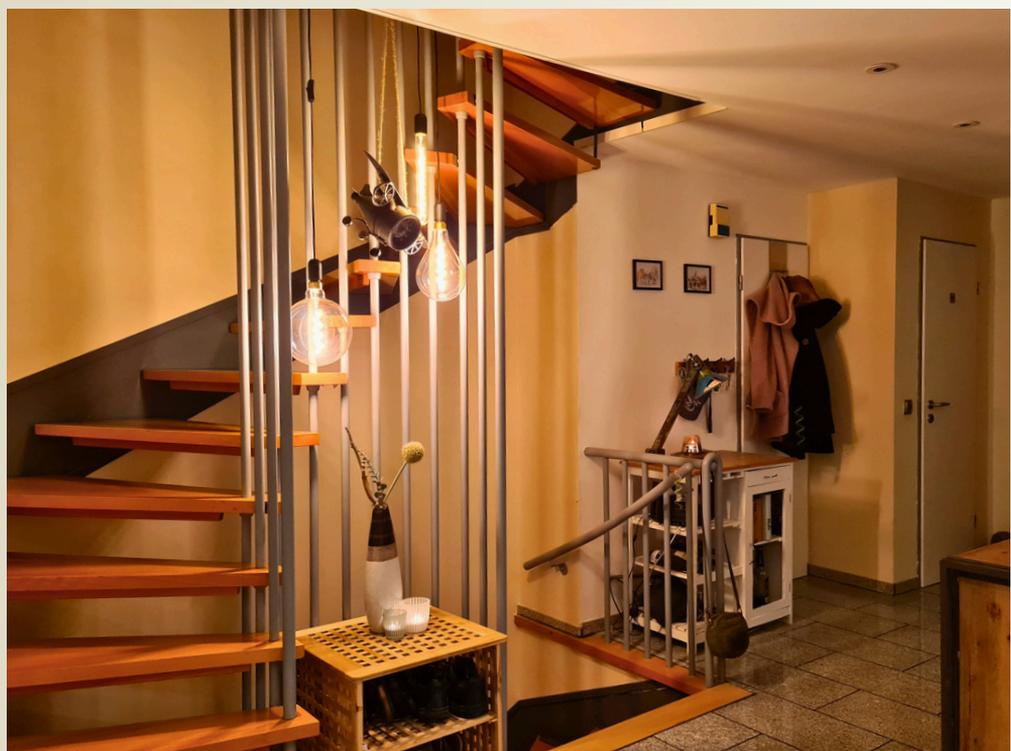
Verkaufspreis: 20.000€

Eingangsbereich

Sie betreten direkt den offenen Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, die Küche sowie der offene Wohn-/ Essbereich.

Eingebaute LED Spots an der Decke sorgen für eine angenehme Beleuchtung, indirektes Licht verstärkt das besondere Ambiente.

Durch die Eingangstür mit den Glaselementen wird der Flur tagsüber mit natürlichem Licht durchflutet.



Wohn-/Essbereich

Dank der bodentiefen, vollflächigen Fensterfront von 2014 wird der Raum lichtdurchflutet. Das Fenster der Terrassentür ist dreifach verglast und mit elektronischen Rollläden versehen. Der Blick in den eigenen Garten lädt zum Entspannen ein. In der Decke finden sich eingebaute LED-Spots der Marke "Philips", die sich – für ein perfektes Ambiente – stufenlos dimmen lassen.



Wohn-/Essbereich



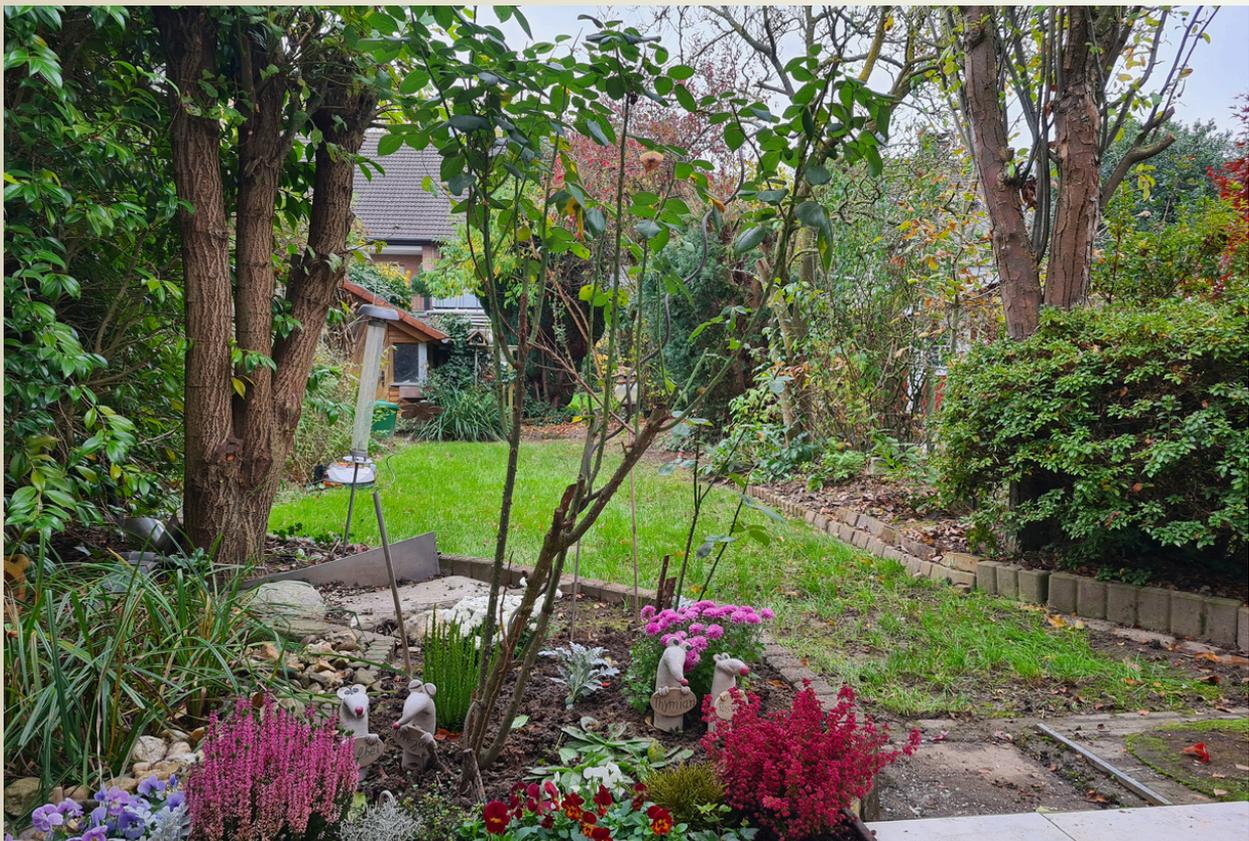
Küche

Von der Küche aus gelangt man durch die dreifach verglaste Sicherheitstür in den Vorgarten, in dem sich die Mülltonnenbox befindet. Die elektrischen Rollläden in der Küche sind mit einer Zeitschaltuhr ausgestattet. In der Küche sind hochwertige Geräte der Marken AEG und Neff verbaut.



Garten

Der Zugang zum Garten erfolgt ausschließlich über das Wohnzimmer oder den Keller und ist von der Straße rundum abgeschottet, was dem Garten eine angenehme und ruhige Atmosphäre verleiht. Ein in der Mitte geteiltes Gartenhaus bietet ausreichend Stauraum für Gartenzubehör.



Großes Schlafzimmer 1. OG

Dieses Zimmer gehört zu den zwei Räumen, die mit einer energieeffizienten Split Klimaanlage der Marke „Mitsubishi Electric“ ausgestattet sind. Diese Klimaanlage kann sowohl kühlen als auch heizen. Indirektes Licht schafft eine angenehme Atmosphäre. Zudem verfügt das Zimmer über zwei bodentiefe, dreifach verglaste Fenster.



Sportzimmer / Kinderzimmer 1. OG

Dieses Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer. Zudem verfügt es über eine bodentiefe, dreifach verglaste Fenstertür, die einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht.



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 1. OG

Durch den identischen Schnitt ist auch dieses Zimmer ideal als Kinderzimmer geeignet. Auch hier gibt es einen direkten Zugang zum Balkon.



Balkon

Durch alten Baumbestand ist man in beiden Räumen vor den Blicken der gegenüberliegenden Nachbarn geschützt. Auch der Balkon gewährleistet so genügend Privatsphäre und Ruhe.



Badezimmer 1. OG

Das vollwertige Badezimmer wurde 2016 komplett renoviert. Im gesamten Bad wurden ausschließlich hochwertige Markenprodukte verwendet. U.a. sind sämtliche Armaturen von der Marke "Grohe". Die wandhängende Toilette der Marke "Keramag" ist spülrandlos.



Badezimmer 1. OG

Für die Fliesen wurde erstklassiges Feinsteinzeug der italienischen Marke „Mirage“ ausgewählt. Die Deckenbeleuchtung wird durch Einbaustrahler der Firma „Paulmann“ realisiert.

Zusätzlich zur hochwertigen Badewanne der Marke „Kaldewei“ wurde eine 1,30 m breite Dusche mit einer komfortablen Regendusche der Marke „Grohe“ installiert.



Badezimmer DG

Das vollwertige Luxus-Badezimmer wurde im Jahr 2024 komplett neu gebaut. Das Doppelwaschbecken ist ein Unikat - gefertigt aus einem Flusstein. Es schwebt elegant auf einer maßangefertigten Eichenholzplatte, die Wandarmaturen sind von der Marke "Hansa". Das spülrandlose WC sowie das Glasdesign Spülpanel sind von der Marke "Geberit". Die übergroße Badewanne der Marke "Kaldewei" ist verbunden mit Amaturen der Marke "Hansa". Die beleuchteten Spiegelelemente sind maßangefertigt.



Badezimmer DG

Die 2 Meter breite Dusche ist mit dem Wellness-System der Marken "Grohe" und "Hansa" ausgestattet. Dank Unterputzarmaturen sind lediglich die Drehregler sichtbar, über die die unterschiedlichen Funktionen der Dusche gesteuert werden können (Regendusche, Wasserfall, etc). Durch ein eingebautes Unterputzthermostat der Marke "Hansa" ist die Temperatur genauestens einstellbar und unterliegt keinen Schwankungen. Die fugenlose Wand ist mit Beton Ciré verputzt und wasserdicht versiegelt. Die praktische Ablagefläche in der Wand fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Badezimmers.



Schlafzimmer DG

Das Schlafzimmer ist mit zwei identischen Einbauschränken ausgestattet, die speziell von einer Tischlerei für diesen Raum angefertigt wurden und eine grifflose Push-to-open-Funktion bieten. Durch zahlreiche geräumige Schubladen mit Soft-Close-Mechanismus wird es mühelos, Ordnung im Schlafzimmer zu schaffen. Angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich eine kleine, versteckte Kammer.



Gäste-WC

Das Gäste-WC wurde 2016 von Grund auf erneuert. Es besteht aus einem Waschbecken der Marke "Geberit", samt Armaturen der Marke "Hans Grohe". Die spülrandlose Toilette ist von der Marke "Keramag". Ein Spiegel über die komplette Breite lässt das schmale WC größer wirken. Das Seitenfenster sorgt für Belüftung und natürliches Licht. Das Gäste-WC befindet sich unmittelbar neben der Eingangstür.



Partykeller

Der Partykeller wurde 2018 im Stile einer Barlounge renoviert. Die Verkleidung der Theke, sowie Teile der Wand wurden aus Altholz gefertigt. Diverse indirekte Lichter sorgen für das perfekte und gemütliche Ambiente. Die Lichtfarbe und Helligkeit der verbauten LED Leisten lassen sich per Fernbedienung individuell einstellen.

Über eine Außentreppe besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, die Türe ist durch zwei Sicherheitsriegel besonders gegen Einbruch geschützt.



Keller

Das Haus ist voll unterkellert, die Räumlichkeiten werden derzeit wie folgt genutzt:

- Heizungskeller (auch Wasch- und Trocknungsraum)
- Kellerraum mit Hausanschlüssen (aktuell als Werkzeugkeller genutzt)
- Lagerraum
- Ausgebauter Partykeller.



Heizung / Klimatisierung

Die Heizung ist eine Gaszentralheizung der Marke "Viessmann", welche im Jahr 2003 installiert und seitdem regelmäßig gewartet wurde.



Die 2021 eingebaute energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe von Mitsubishi Electric ermöglicht zusätzliches Heizen im Dachgeschoss und im ersten Obergeschoss; im Sommer sorgt sie zudem für eine angenehme Temperatur im gesamten Haus.



Kontakt:

Christian Scheu

Email: chris-scheu@web.de

Tel. 015752578124