

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mönchengladbach

### Charmantes 3-Etagen Jugendstilhaus in zentraler verkehrsberuhigter Lage (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-328638

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **468.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Hagedorn

41236 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	645,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	342,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	462,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Jugendstilhaus aus dem Jahr 1948 bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Wohnerlebnis wird durch großzügige Grundrisse, Echtholz- und Natursteinböden, beeindruckende Deckenhöhen von 3 Metern und elegante Stuckelemente geprägt.

Es stehen 10 Zimmer sowie 3 Badezimmer und ein Saunabereich zur Verfügung. Mit einer Wohnfläche von ca. 342 qm und einer zusätzlichen Kellerfläche von ca. 120 qm, sowie einem großzügigen Süd-Grundstück von 654 qm ist dieses Haus ideal für große Familien, die stilvolles Wohnen schätzen.

Eine interessante Option bietet sich durch die Möglichkeit, die oberen abgeschlossenen Etagen einzeln zu vermieten und so durch Mieteinnahmen die Finanzierung zu unterstützen.

Als Eigentümer genießen Sie die elegante und geräumige Erdgeschosswohnung, die direkten Zugang zu einem gepflegten, großen Sonnengarten in ruhiger Lage bietet. Hier können Sie die perfekte Balance zwischen stilvollem Wohnen und entspannter Gartenidylle erleben.

Aktuell ist die erste Etage, sowie ein Teil des Dachgeschosses vermietet. Das Erdgeschoss und der restliche Teil des Dachgeschosses ist aktuell eigengenutzt und wird ab sofort frei.

### Baulicher Zustand/Sanierungen

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich saniert und modernisiert. Einige Schönheitsreparaturen würden sich beim Erwerb anbieten.

- Erbaut um 1907, wiederaufgebaut in seiner heutigen Form 1948. Massive Bauweise. Historische Stuckfassade. Hohe Decken mit Stuckelementen.
- Kernsaniert 1982 (Fenster, Elektro, Wasser, Böden, Kellersanierung, etc.)
- Überarbeitung Elektro 1996
- Gas-Brennwertheizung mit Wasserspeicher 1996
- Wintergarten 2000
- Dachsanierung inkl. Dämmung 2011
- Fassadensanierung 2011
- Alle Bäder sind saniert (1996, 2011, 2014)
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Naturstein und Stuck

## Ausstattung

### Zusatzausstattung

- Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool im Keller (erstellt 2004 - Renovierungsbedarf)
- Partyraum im Keller
- Gartenteich
- Weinkeller
- Regenwassersammelanlage mit Brauchwasserspeisung (7.200l)
- Vorrüstung Heizung/Warmwasser für Solarthermie
- Energienutzung Kaminofen EG für Warmwasser

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

In einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage von Mönchengladbach-Rheydt befindet sich diese charmante Immobilie. Sie liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße im Herzen der Stadt. Der nächste Bäcker und Supermarkt sind nur 150 Meter entfernt, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Banken, das Theater, sowie ausgezeichnete Busanbindungen.

Die Autobahn 61 ist in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, und der Hauptbahnhof, der regelmäßige Direktverbindungen nach Neuss, Krefeld, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Aachen bietet, ist nur 700 Meter entfernt.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Leben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Arbeitszimmer



Decke mit Stuck und Leuchter

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Rückansicht aus Süden

# Exposé - Galerie



Terrasse



Sitzecke

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnung DG

# Exposé - Galerie



Flur/Küche DG



Bad DG

# Exposé - Galerie

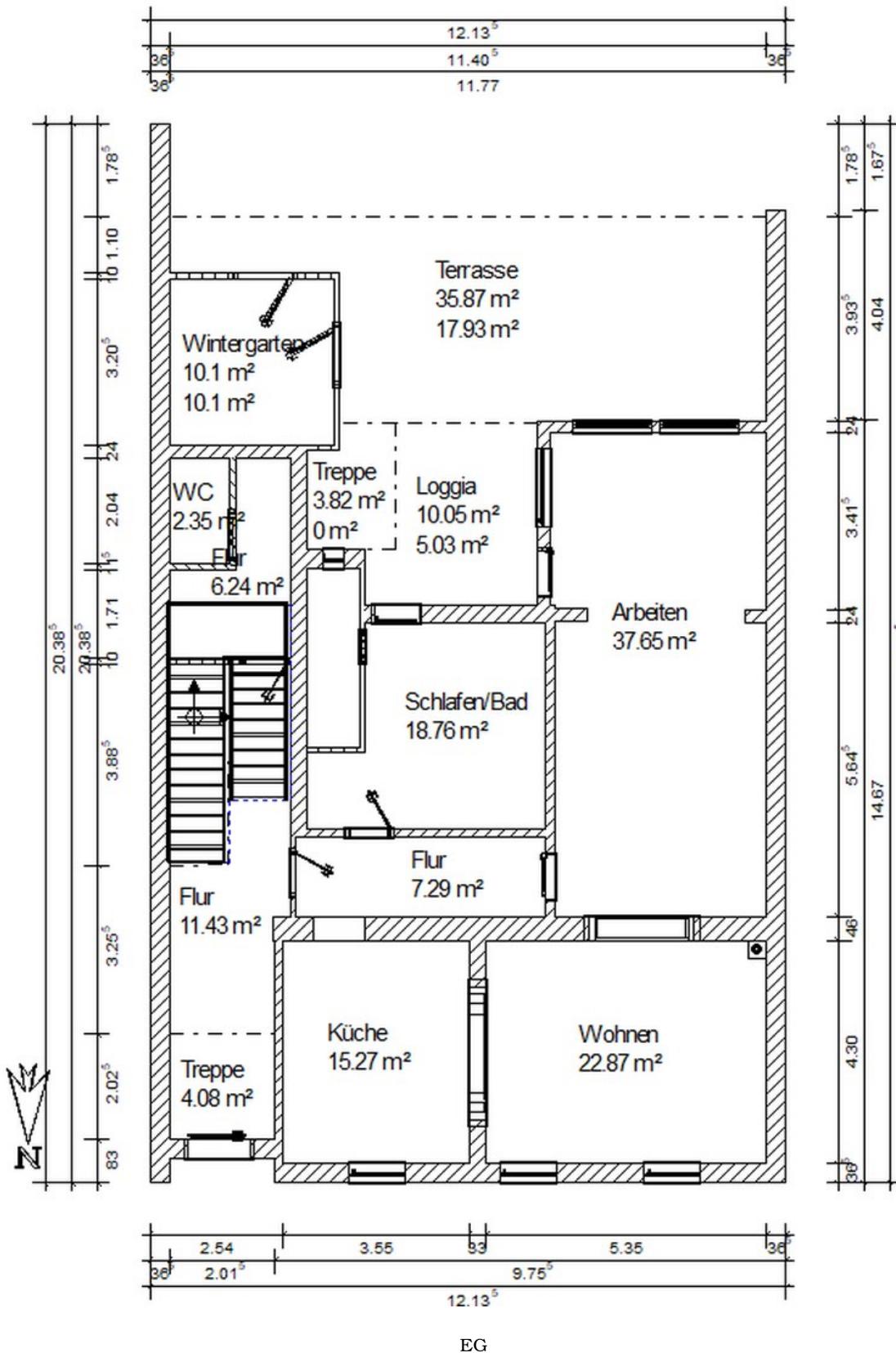


Sauna Keller

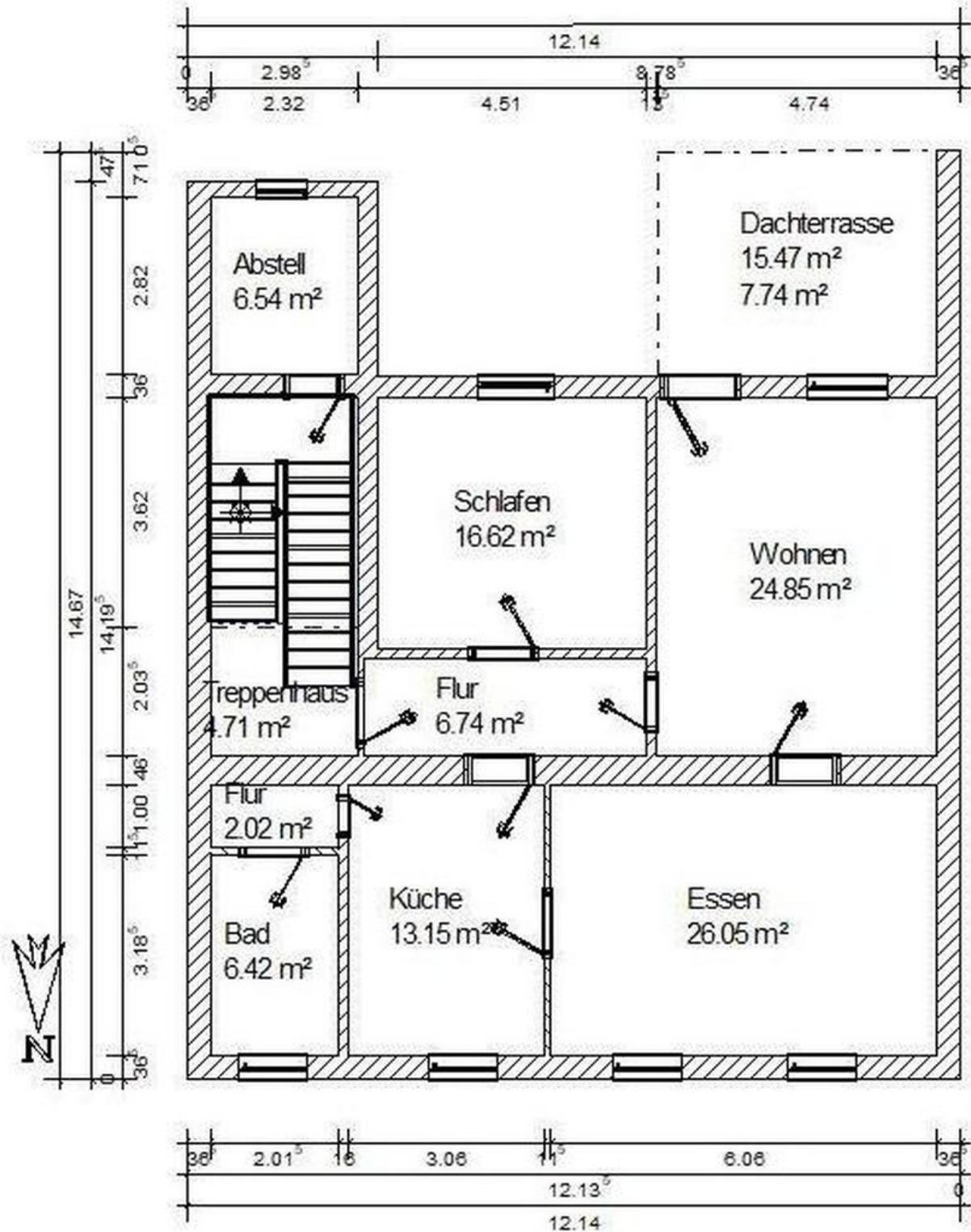


Weinkeller

# Exposé - Grundrisse

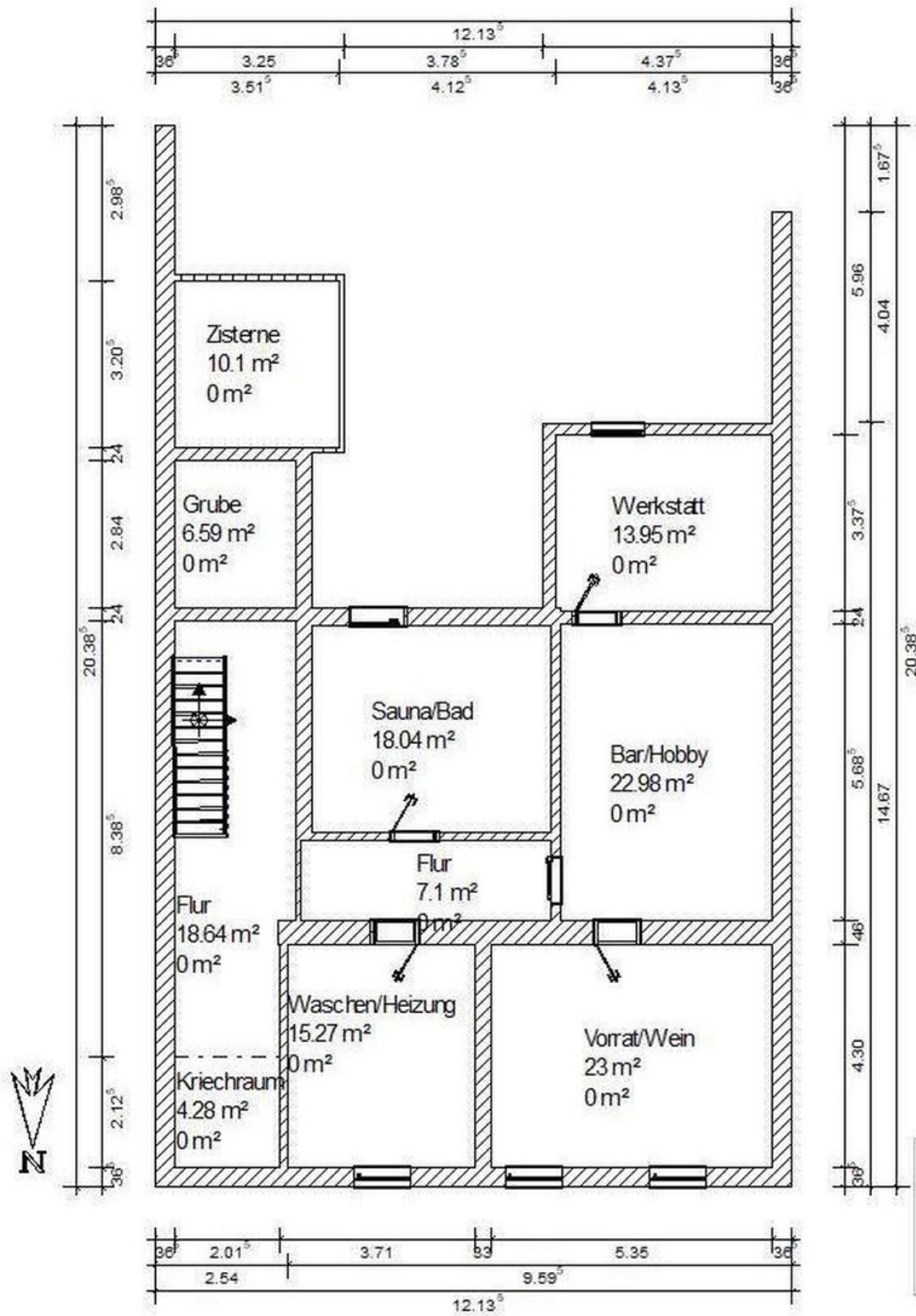


# Exposé - Grundrisse



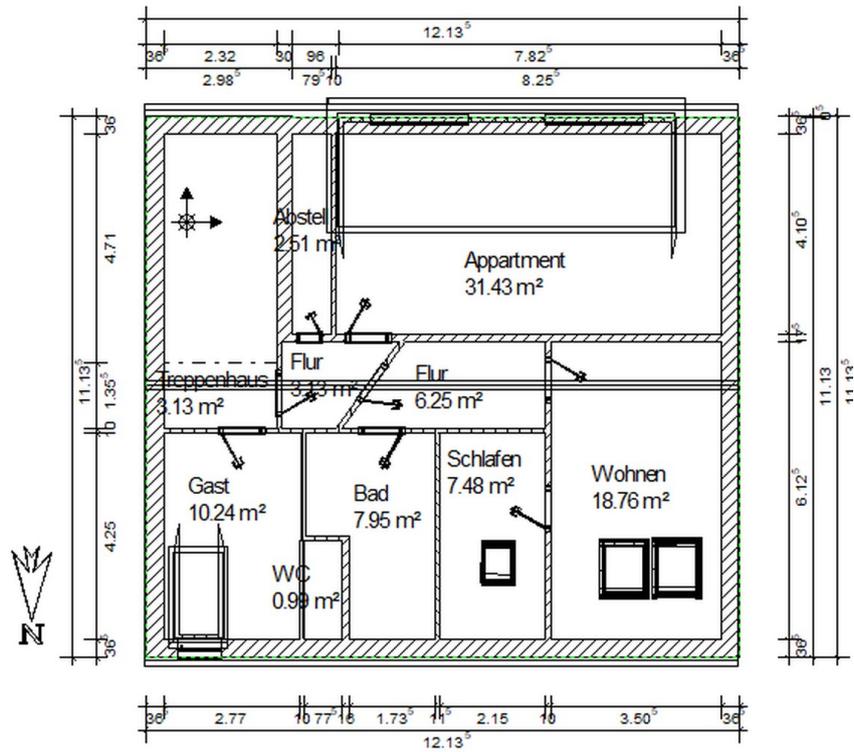
OG

# Exposé - Grundrisse



KG

# Exposé - Grundrisse



DG