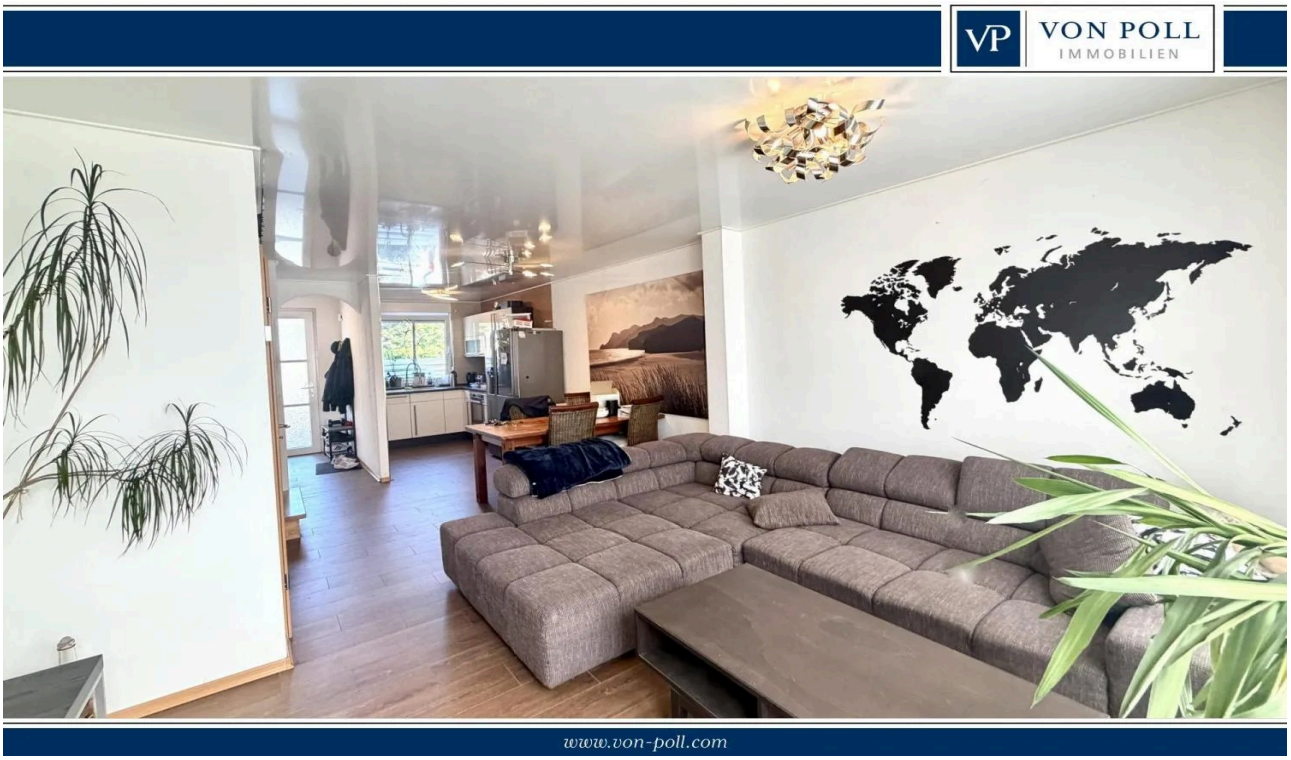
Mönchengladbach

Junges Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten und modernem Wohngefühl

Objektnummer: 26038017



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 163 m²

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038017
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

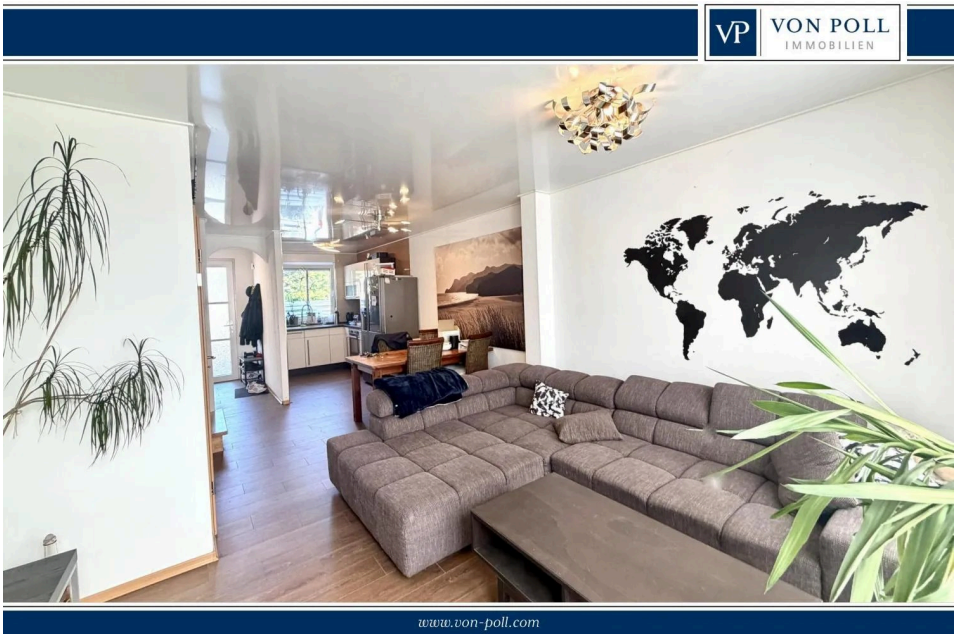
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.05.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie





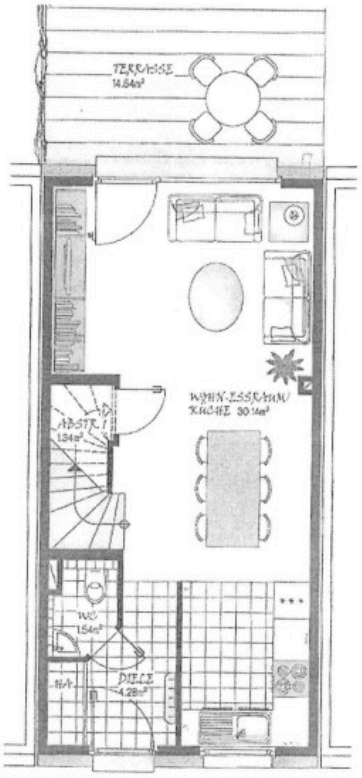
Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Die Immobilie

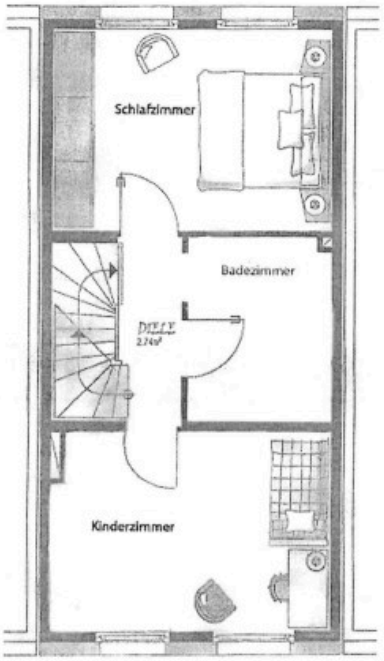


Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

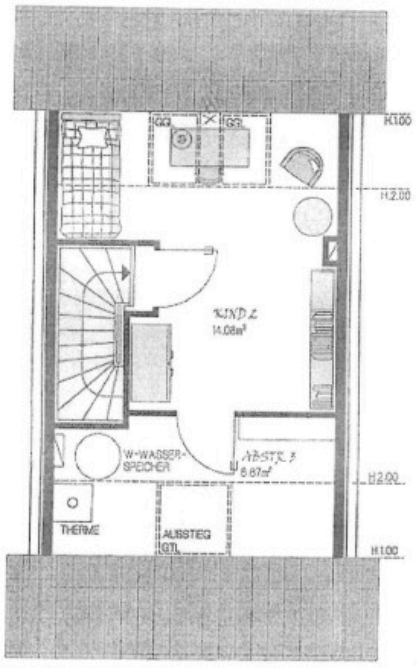
Grundrisse



ERDGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



OBERGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



DACHGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und einem Grundstück von ca. 163 m² eignet sich die Immobilie hervorragend für unterschiedlichste Lebensphasen.Beim Betreten der Immobilie fällt zunächst die moderne und gepflegte Fassade auf, die das gesamte Wohnumfeld harmonisch ergänzt. Das Haus steht in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die viel Flexibilität für den Alltag bietet.Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten angenehm hell ist und einen offenen Blick auf den angrenzenden Garten bietet. Die Übergänge zwischen den Bereichen sind fließend gestaltet, was zu einem einladenden Wohngefühl beiträgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die gepflegte Terrasse mit Überdachung, die bei jeder Witterung nutzbar ist. Der angrenzende Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und für verschiedene Aktivitäten im Freien.Die Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-Essbereich und ist mit modernen Einbauten und Geräten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für angenehme Helligkeit und gute Belüftung beim Kochen.Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und mit zwei Dachflächenfenstern versehen, wodurch ein weiterer heller Raum entsteht – ideal beispielsweise als Arbeitsbereich oder Lesezimmer.Das Badezimmer wurde mit großformatigen, modernen Wand- und Bodenfliesen gestaltet und bietet neben einer Eckwanne mit Duschabtrennung auch ein großes Waschbecken sowie einen Spiegelschrank und zahlreiche Ablagemöglichkeiten.Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung. Dies sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wohnverhältnisse. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der guten Raumaufteilung und der vielseitig nutzbaren Zimmer eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein modernes, funktionales Zuhause legen. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich.Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie. Dieses Reihenmittelhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Rheindahlen überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der öffentliche Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen A52, A61 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Mönchengladbach, Düsseldorf und der umliegenden Regionen. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Hardter Wald sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Objektnummer: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com