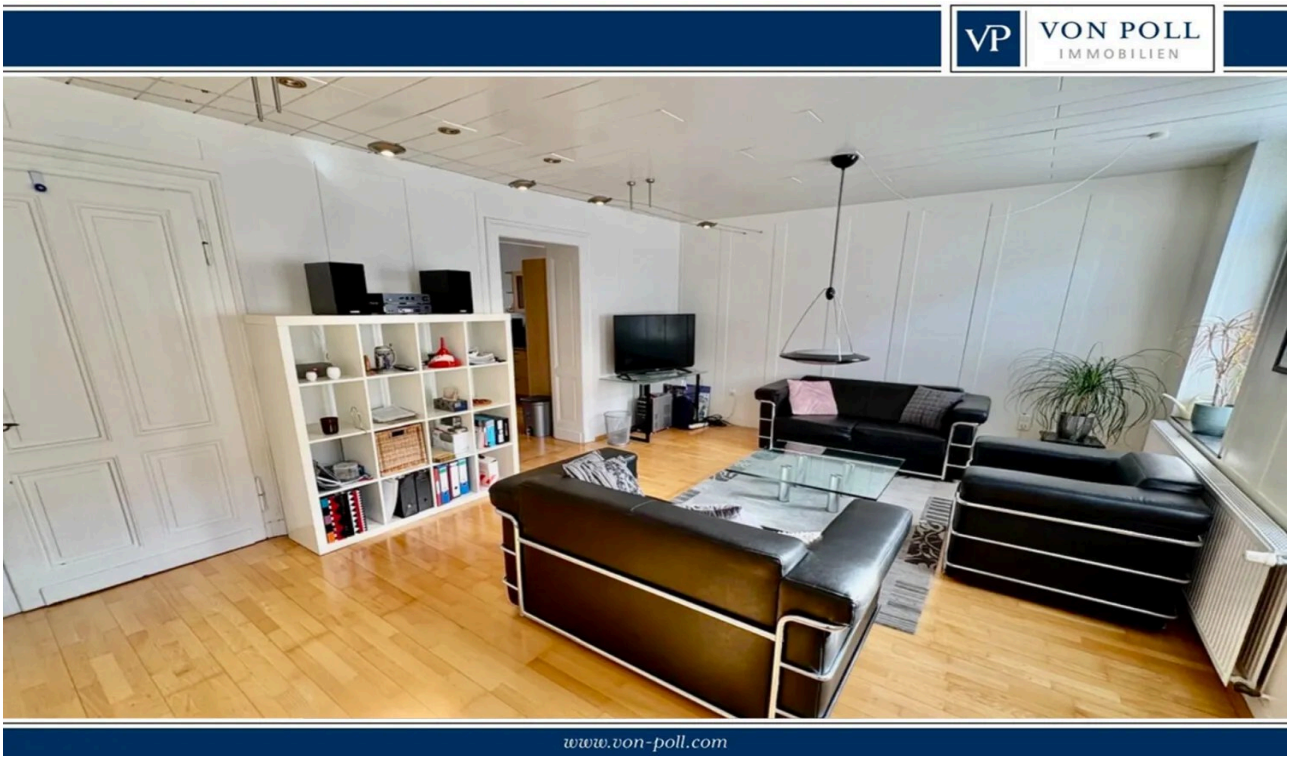
Mönchengladbach

Altbau-Charme mit Stuck & Kamin: Ein-Zweifamilienhaus mit grünem Innenhof

Objektnummer: 26038032



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 233 m²

Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038032
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1902

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

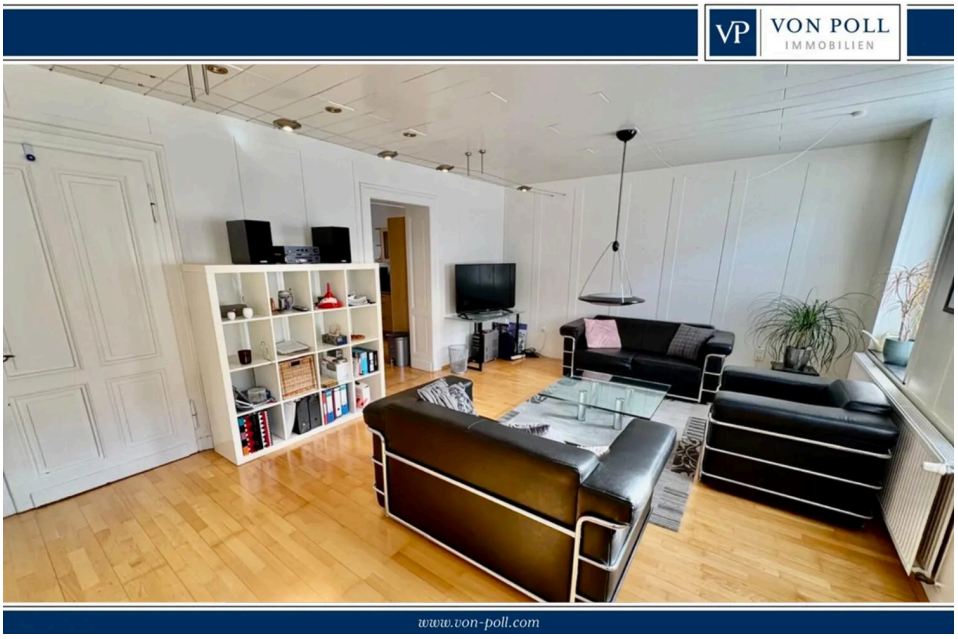
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

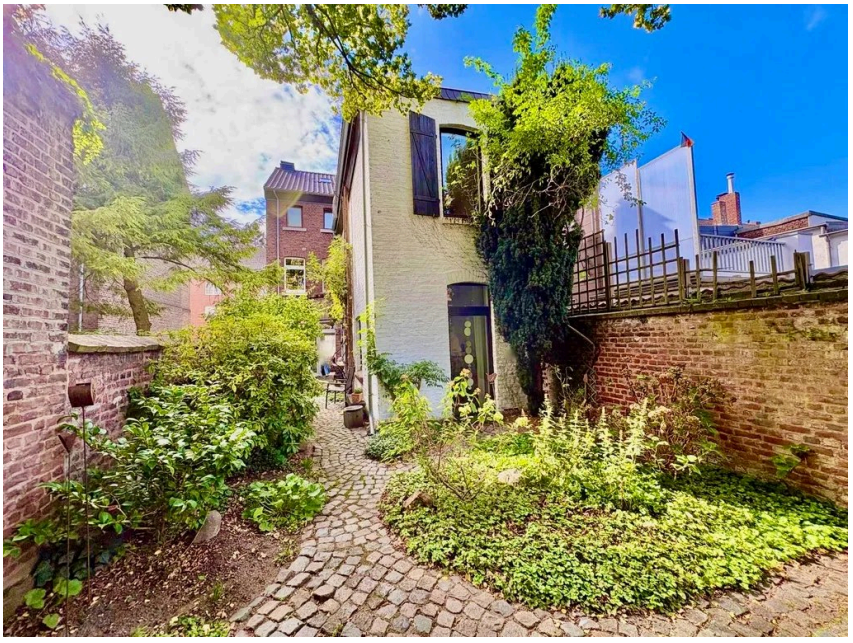




Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

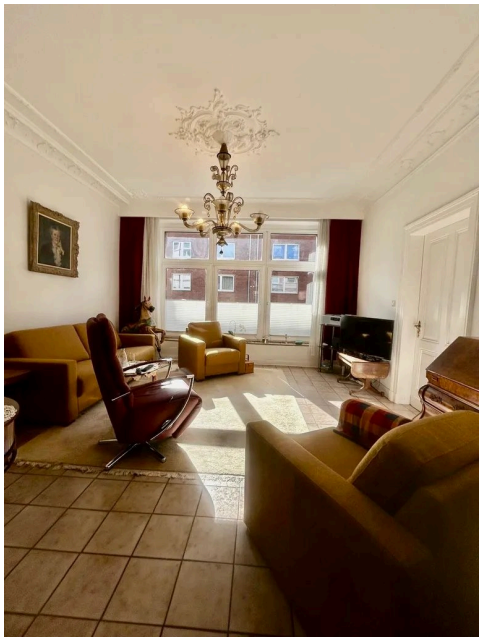
Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

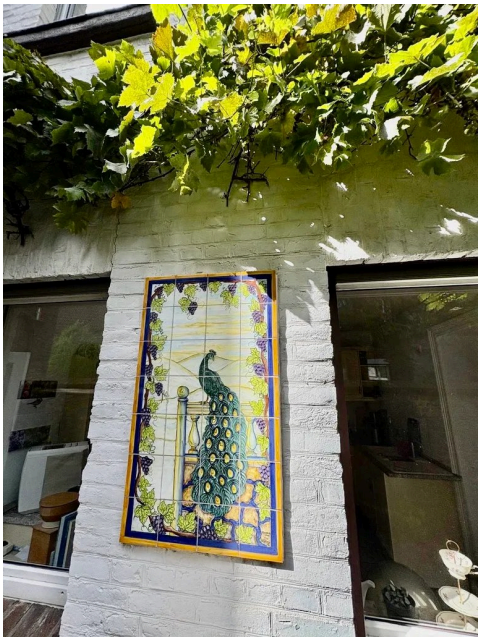




Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

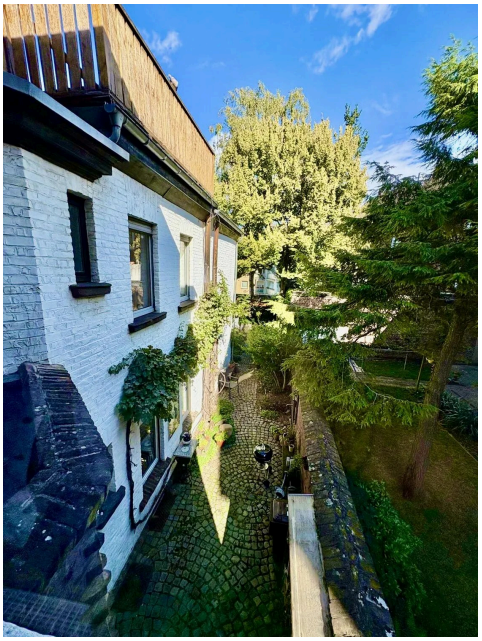




Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





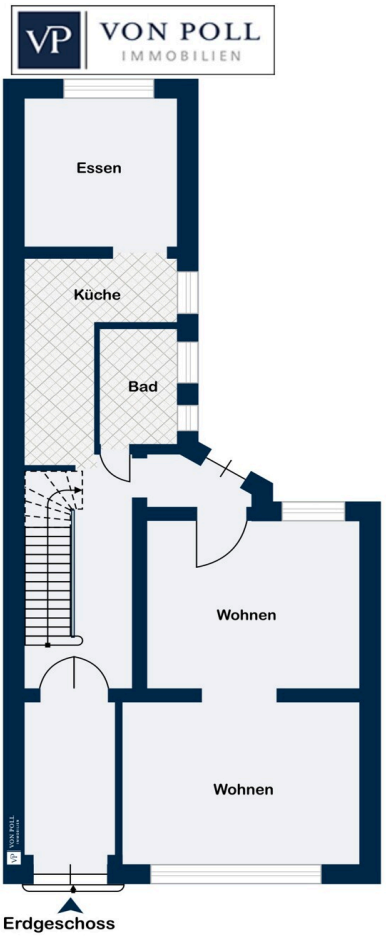
Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

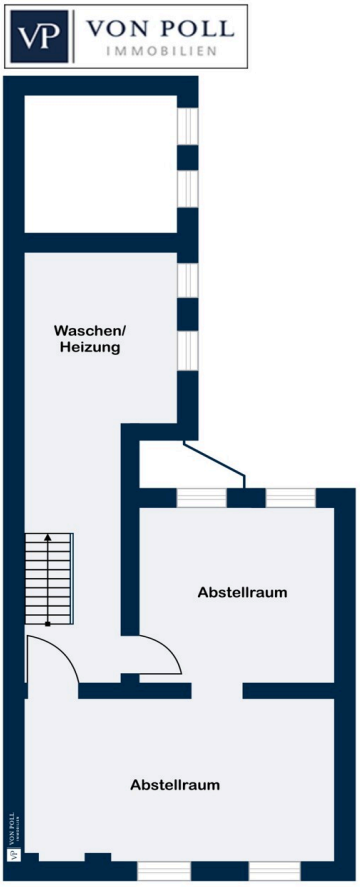
Die Immobilie



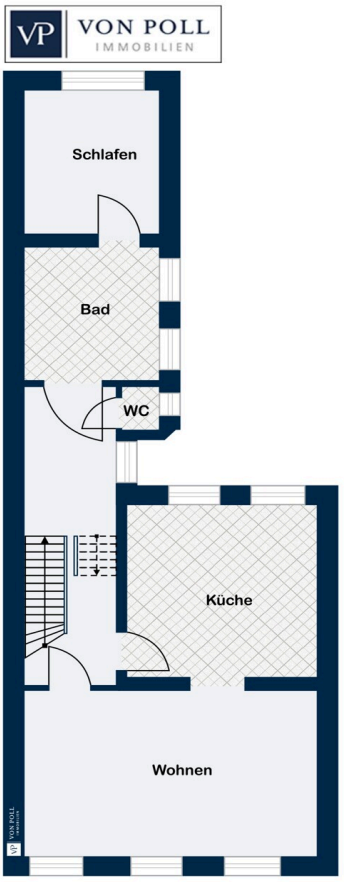
Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Grundrisse

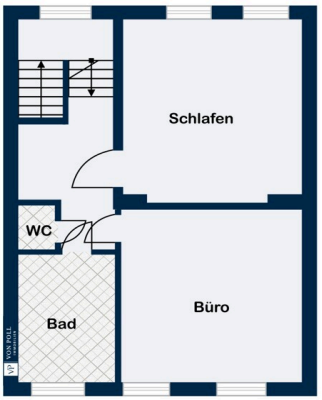




Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Ein-Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1902 verbindet den besonderen Charme eines historischen Stadthauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 230 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus, zur großzügigen Eigennutzung oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Immobilie spürbar. Die großzügigen Raumproportionen, historischen Details und hohen Decken verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight befindet sich im Erdgeschoss: Das repräsentative Wohnzimmer begeistert mit einer beeindruckenden Deckenhöhe und aufwendig gestaltetem, original erhaltenem Stuck. Ein offener Kamin bildet hier einen stilvollen Mittelpunkt und schafft eine besonders behagliche und zugleich repräsentative Wohnatmosphäre.

Die Raumaufteilung entspricht in vielen Bereichen dem Charme der Bauzeit. Großzügige Zimmer und fließende Übergänge schaffen ein offenes und harmonisches Raumgefühl, während die historischen Elemente den einzelnen Bereichen ihren individuellen Charakter verleihen. Dabei wurde bei den Modernisierungen darauf geachtet, die besondere historische Substanz der Immobilie zu bewahren und sinnvoll mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen zu verbinden.

Die Immobilie bietet durch ihre Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Familien können die großzügigen Räume vollständig für sich nutzen, während die Aufteilung in zwei Wohneinheiten auch eine Nutzung mit mehreren Generationen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung ermöglicht. Ebenso besteht die Möglichkeit, einzelne Bereiche flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume zu nutzen.

Für einen angenehmen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Zentralheizung, die in ausgewählten Bereichen durch eine komfortable Fußbodenheizung ergänzt wird. So verbindet das Haus den historischen Charakter mit modernen Ansprüchen an Behaglichkeit und Wohnqualität.

Ein weiterer besonderer Pluspunkt ist der geschützte Innenhofgarten, der sich direkt vom Erdgeschoss aus erschließt. Die grüne Außenfläche ist nach außen vollständig abgeschirmt und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre mitten im städtischen Umfeld. Der pflegeleichte Garten schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und lädt insbesondere in den wärmeren Monaten zum Verweilen, Entspannen oder zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Insgesamt präsentiert sich dieses historische Zweifamilienhaus als außergewöhnliche Immobilie für all diejenigen, die großzügiges Wohnen, historische Architektur und individuelle Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, charaktervollen Stilelementen, vielseitiger Aufteilung und einem privaten Innenhofgarten macht dieses Haus zu einem besonderen Zuhause mit eigenständigem Charme.

Objektnummer: 26038032 - 41236 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Mönchengladbacher Stadtteil Rheydt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. Auch die Rheydter Innenstadt mit ihrem vielseitigen Angebot an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen befindet sich in gut erreichbarer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Mönchengladbachs. Auch der Rheydter Bahnhof ist gut erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A44 sind zudem Düsseldorf, Köln und weitere Städte im Rhein-Ruhr-Gebiet mit dem Auto gut zu erreichen.

Für Familien bietet das Umfeld verschiedene Kindertagesstätten und Schulen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Auch Grünflächen und kleinere Erholungsbereiche befinden sich in der näheren Umgebung und bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus einer gewachsenen Wohnstruktur, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte. Dadurch ist der Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen interessant.

Objektnummer: 26038032 - 41236 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