Mönchengladbach

Großzügige Doppelhaushälfte mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Garten

Objektnummer: 26038036



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 255 m²

Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038036
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie

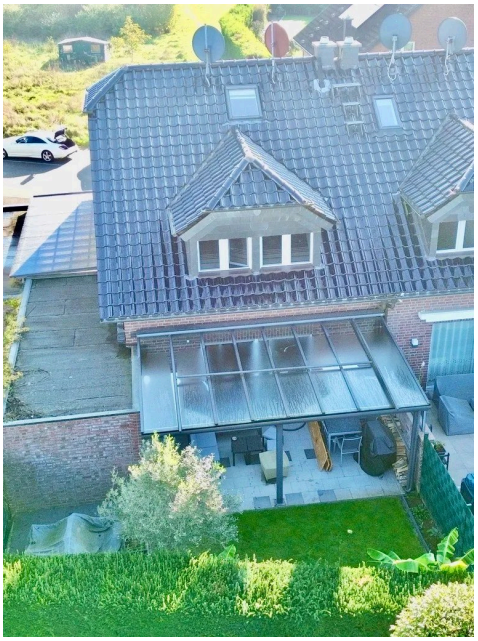




Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

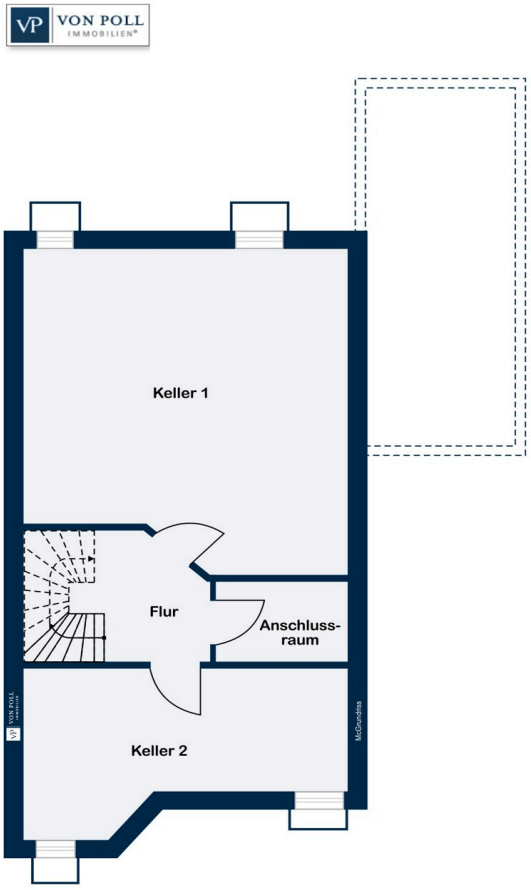
Die Immobilie



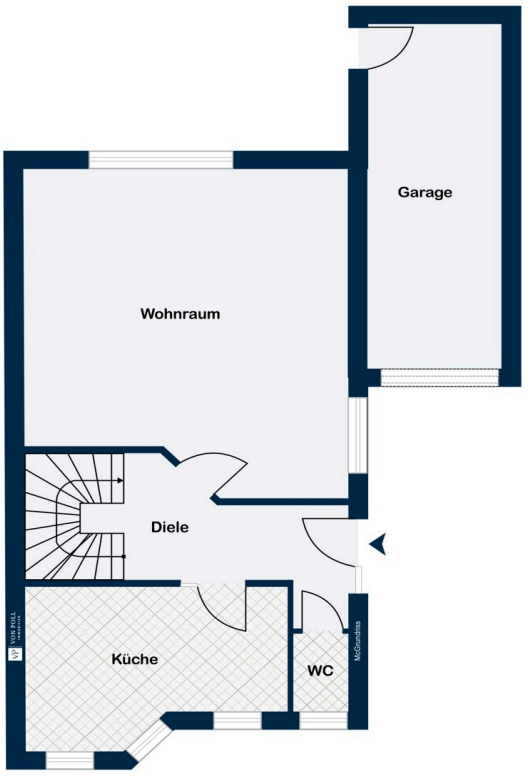


Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

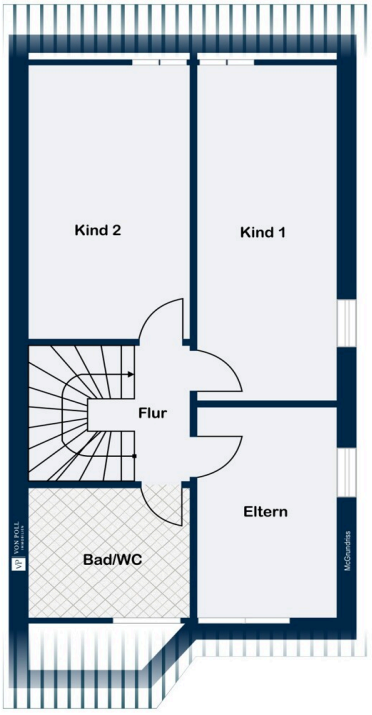
Grundrisse



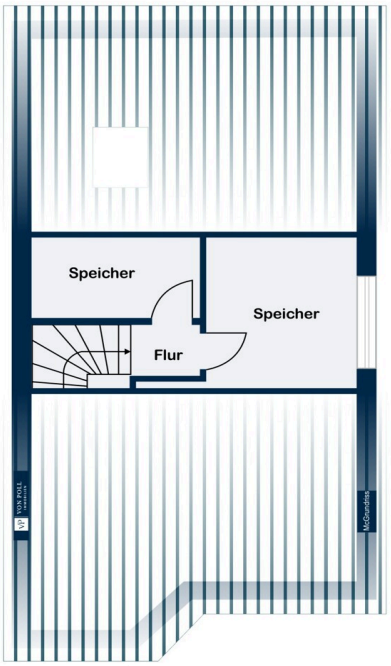
Kellergeschoss



Erdgeschoss



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: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einer rot verklinkerten Fassade, einem anthrazitfarbenen Dach und einer großzügigen Einfahrt mit Garage und überdachtem Stellplatz.

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller Eingangsbereich mit Zugang zu den weiteren Wohnräumen. Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für den Alltag und gemeinsame Stunden. Ein moderner Kamin mit Steinverkleidung bildet einen markanten Blickfang. Große Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist mit weißen Hochglanzfronten und Einbaugeräten ausgestattet. Durch die durchdachte Aufteilung steht genügend Arbeits- und Stauraum zur Verfügung. Ein zusätzlicher Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Auch im Dachgeschoss stehen weitere Nutzungsmöglichkeiten sowie integrierte Stauraumlösungen zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche, einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet.

Der Außenbereich ergänzt das Wohnangebot um eine überdachte Terrasse mit integriertem Sonnenschutz und einen gepflegten Garten mit Beeten und Bepflanzung. Hier stehen ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten, Freizeitaktivitäten und entspannte Stunden im Freien zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Doppelhaushälfte eine großzügige Raumaufteilung, praktische Ausstattungsdetails und einen gepflegten Außenbereich. Die Kombination aus mehreren Schlafzimmern, einem geräumigen Wohnbereich und den vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten macht die Immobilie besonders für Familien interessant.

Objektnummer: 26038036 - 41069 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Mönchengladbach verbindet als gewachsener Wohn- und Wirtschaftsstandort eine solide Infrastruktur mit einer angenehmen Erreichbarkeit in Richtung Düsseldorf, Köln und in die Niederlande. Für Käufer, die auf Substanz, gute Anbindung und ein ausgewogenes Preisniveau achten, bietet die Stadt ein attraktives Umfeld mit stabiler Nachfrage aus unterschiedlichen Bevölkerungs- und Berufsgruppen. Besonders gefragt sind modernisierte, energieeffiziente Immobilien in ruhigen, etablierten Lagen, die langfristig ein verlässliches Wohnumfeld schaffen.

Im Stadtteil Holt zeigt sich eine besonders familienfreundliche Wohnatmosphäre mit viel Alltagskomfort und kurzen Wegen. Das Umfeld wirkt gewachsen, gepflegt und angenehm überschaubar, während die gute Erreichbarkeit zentrale Wege im Alltag erleichtert. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer Lage, die den Bedürfnissen von Familien in idealer Weise entgegenkommt.

Im direkten Umfeld ist die Bildungslandschaft erfreulich breit aufgestellt: Die KiTa „KunterMumm“ liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt, die Städt. Kath. Grundschule Holt mit Teilstandort in Günhoven erreicht man in rund 4 Minuten zu Fuß, und auch die Kath. GS Holt ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Weitere Kindertagesstätten und Schulen ergänzen das Angebot, darunter die Ev. Kindertagesstätte Ohlerfeld in rund 7 Minuten sowie die Städt. Kindertagesstätte „Haus der wilden Kerle“ in etwa 9 Minuten. Für ältere Kinder und Jugendliche stehen zudem weiterführende Schulen und Bildungsangebote wie die Junior Uni oder das Weiterbildungskolleg Mönchengladbach in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Bushaltestellen Engelsholt, Holt Kirche und Böcklinstraße liegen nur etwa 4 bis 6 Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Rheydt Hauptbahnhof ist ebenfalls gut angebunden. Für den täglichen Bedarf stehen Kaufland in rund 6 Minuten, Netto Marken-Discount in etwa 7 Minuten und Penny in ungefähr 10 Minuten zu Fuß bereit. Ergänzt wird das Umfeld durch eine sehr gute medizinische Versorgung mit der Apotheke St. Michael in rund 5 Minuten und der Kleeblatt Apotheke in etwa 6 Minuten sowie durch zahlreiche Freizeitangebote mit Spielplätzen, Sportflächen und Grünbereichen in unmittelbarer Nähe. Auch gastronomisch ist das Quartier angenehm aufgestellt: Taverna Mythos, Engelshof und Nico’s Grill sind jeweils in rund 5 Gehminuten erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als überzeugende Adresse für Familien, die Wert auf Bildung, Versorgung, Mobilität und ein ruhiges, gut eingebundenes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26038036 - 41069 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