

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mönchengladbach

### RESERVIERT - Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Spielstraße



Objekt-Nr. OM-378392

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **452.250 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Wolkowski  
Mobil: 0170 9005169

41065 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	350,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses zentral in Mönchengladbach-Lürrip gelegene Objekt in Splitlevel-Bauweise bietet alles, was das Familienherz begehrt!

Betreten Sie Ihr neues Zuhause durch einen großzügigen Garderobenbereich, und angrenzendem Gäste-WC, der Sie direkt zum hellen und offenen Küchenbereich führt.

Eine gepflegte Küche, weiß-lackiert, schwarze Granitarbeitsplatte, mit AEG und SIEMENS Elektrogeräten ist inklusive (BJ 2012, NP 13.600.- Euro).

Von dort gelangen Sie mit wenigen Stufen nach unten ins Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und direktem Zugang zur herrlichen Terrasse und Garten - oder aber mit ein paar Stufen nach oben, ins Esszimmer mit direktem Zugang zum großzügig angelegten Balkon (sanziert 2020).

Weiter geht's mit der nächsten Split-Level-Etage; hier befindet sich das Elternschlafzimmer. Einbauschränke umranden den Zugang ins separate, eigene Elternbadezimmer. Ein echtes Highlight!

Auf der nächsten Halbetage befindet sich ein Kinder- bzw. Schlafzimmer und nebenan ein Umkleidezimmer oder beispielsweise auch als Büro nutzbar.

Wieder ein paar Stufen hinauf, erwartet Sie ein sehr großzügig geschnittenes Badezimmer, welches mit liebevollen Fliesen im Baumdekor deckenhoch gefliest wurde.

Auf derselben Ebene ein weiteres Kinder-, Schlaf- oder Gästezimmer, mit einem eigenen kleinen Balkon, bei dem jedoch etwas die Zeit stehen geblieben ist und noch hergerichtet werden müsste.

Betreten Sie im nächsten Level ein weiteres großes Kinder- bzw. Schlafzimmer. Dieses Zimmer, im L-Format, ist das erste mit Dachschrägen, beeinträchtigt aber nicht im Geringsten die Großzügigkeit des Raumes.

Die beiden Dachfenster mit elektrischen Rollläden wurden im Jahr 2009 erneuert.

Im Dachstudio erwartet Sie eine offene Multifunktionsfläche auf zwei Ebenen. Spielen, Feiern, Hobby, oder "nur" als Staufläche - den Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt. Praktische Einbauschränke warten darauf gefüllt zu werden.

Weiterhin verfügt das Objekt im Kellergeschoss (halbunterkellert) über einen Hausanschlussraum, Vorratsraum und eine Waschküche.

Terrasse mit offenem Kamin, Garten mit Teichanlage.

Zugang zur angrenzenden Garage.

## Ausstattung

Fußbodenheizung, Stein/Keramikböden, Bäder deckenhoch gefliest, Rauputz, Innenklinker, Einbauküche, Einbauschränke, offener Kamin, handgeschmiedete Ziergitter

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Willkommen in Mönchengladbach-Lürrip, einem charmanten Stadtteil, der direkt an der malerischen Niers liegt. Diese idyllische Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Kombination aus Natur und urbanem Leben.

Die Niers, mit ihren sanften Uferpromenaden und grünen Rad- und Wanderwegen, lädt zu entspannten Spaziergängen und aktiven Freizeitgestaltungen ein. Hier können Sie die Schönheit der Natur genießen und gleichzeitig die Ruhe und Gelassenheit des Flussufers erleben.

Lürrip zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die Innenstadt von Mönchengladbach sowie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert zu erreichen.

Die Kombination aus naturnaher Lage und urbanem Komfort macht Lürrip zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles. Genießen Sie die Vorzüge eines lebendigen Stadtteils, der gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten in der Natur bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht, Straßenseite



# Exposé - Galerie



Hausansicht, Straßenseite



Hausansicht, Gartenseite



# Exposé - Galerie



Gartenseite, Teichanlage



Blick auf Terrasse und Garten



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zugang Küche u. Esszimmer



# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Blick auf unten WZ u. EZ oben



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Blick von Terrasse ins WZ



# Exposé - Galerie



WZ mit Zugang in den Keller



Esszimmer



# Exposé - Galerie



EZ mit Zugang Balkon u. Garten



EZ mit Blick auf die Küche



# Exposé - Galerie



Balkon zum Esszimmer



Balkon, Komplettsanierung 2020



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



SZ mit eigenem Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad mit Blick ins Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



Blick vom Flur



Flur zum Bad und SZ



SZ mit kleinem Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



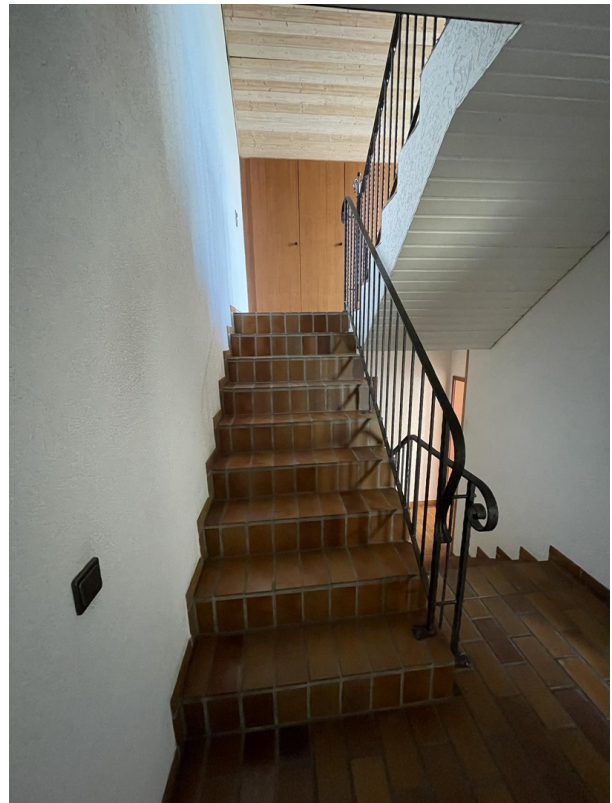
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus mit Einbauschränk



Treppenhaus zum Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss / Studio



Dachgeschoss / Studio



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss / Studio



Hausanschlussraum / HZkeller



# Exposé - Galerie



Hausanschlussraum / HZkeller



Waschkellerraum

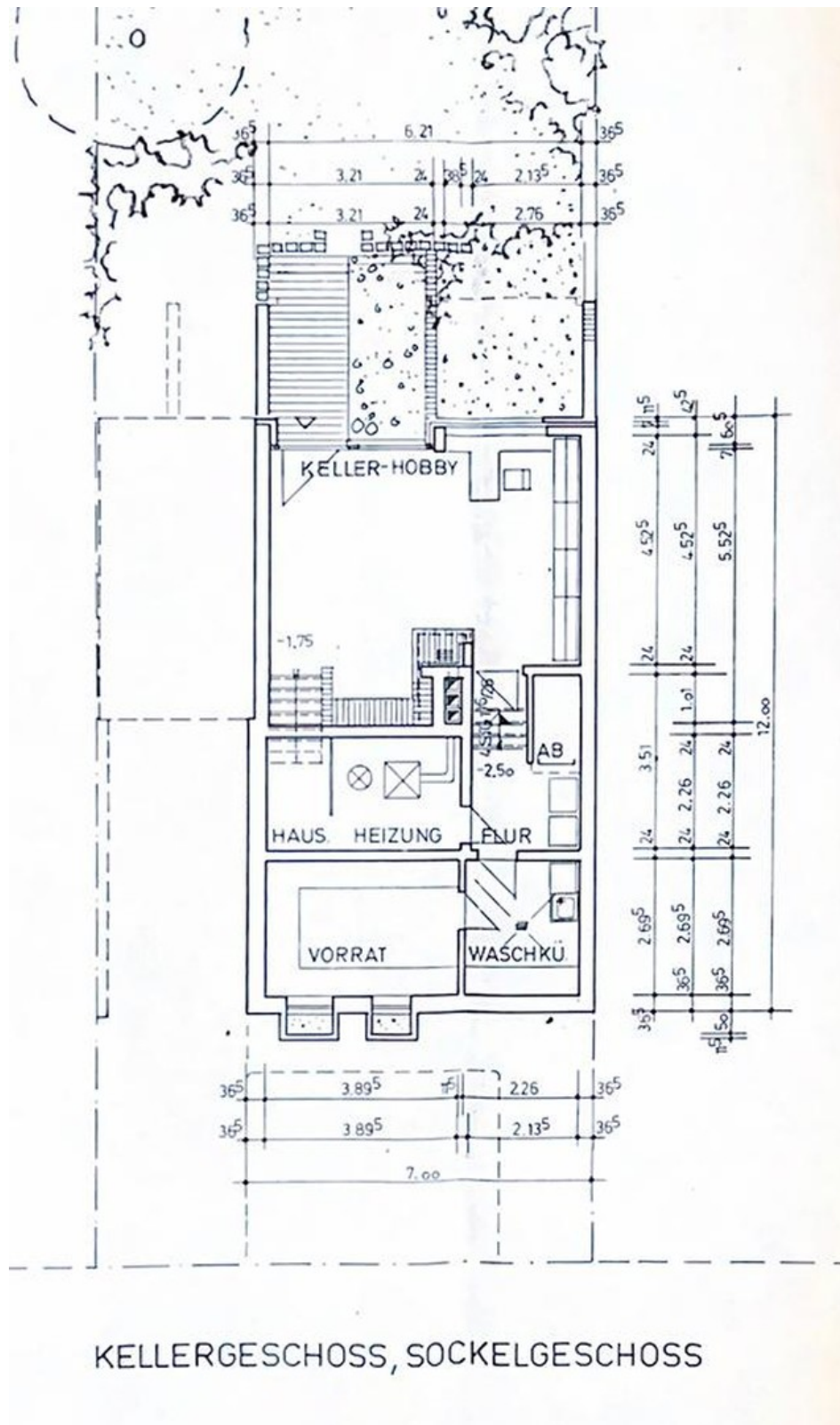
# Exposé - Galerie



Vorratskellerraum

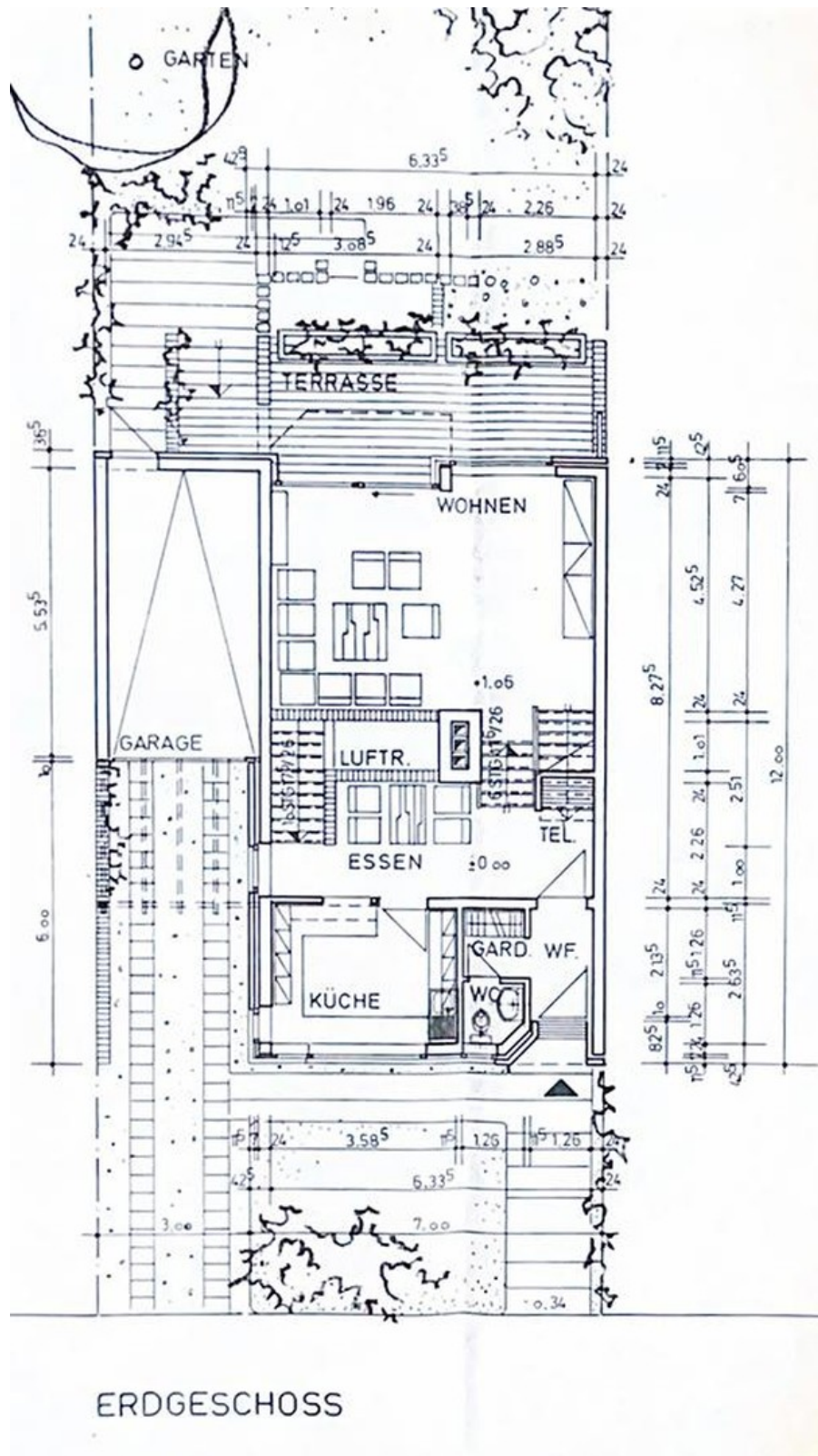


# Exposé - Grundrisse



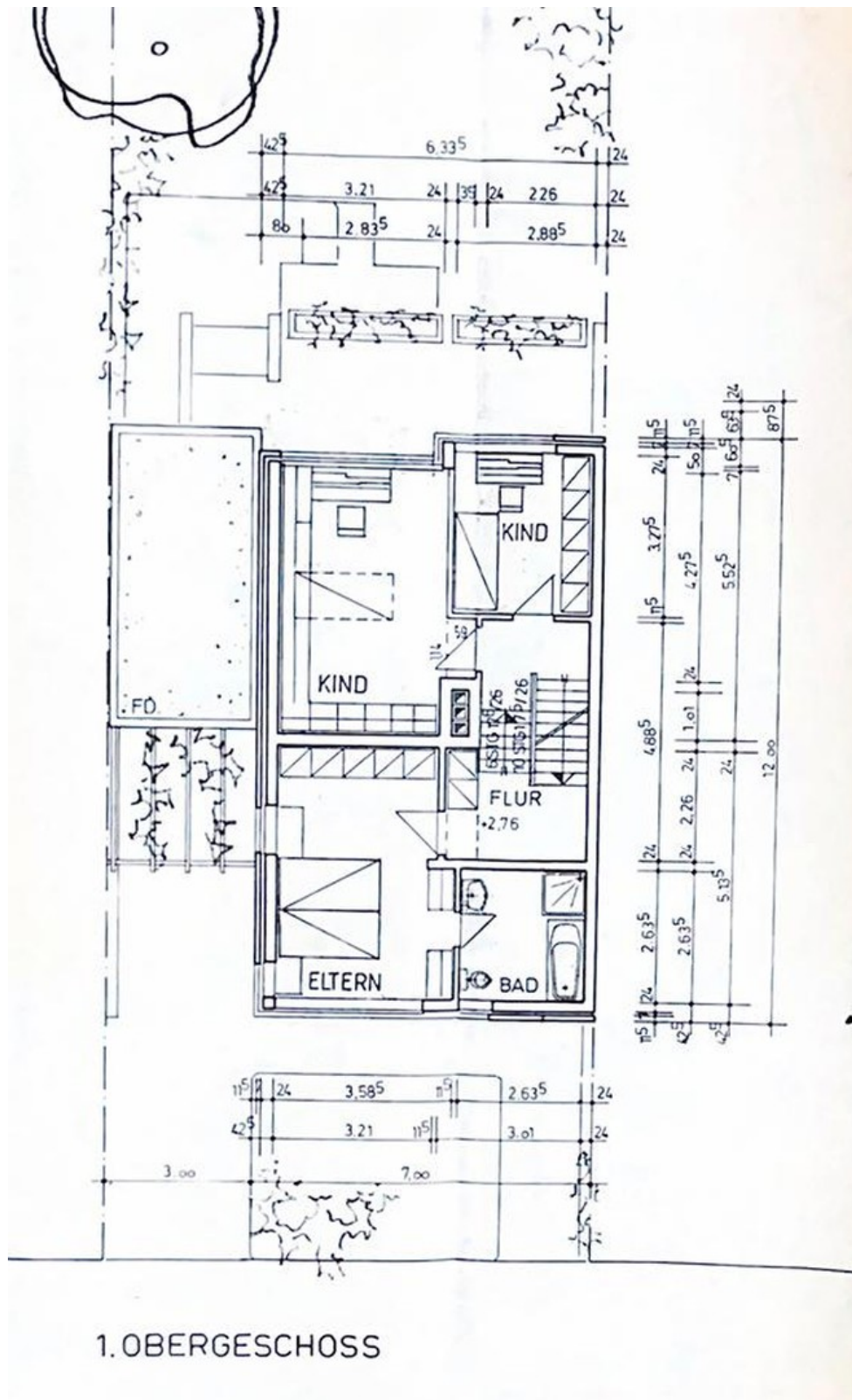
Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

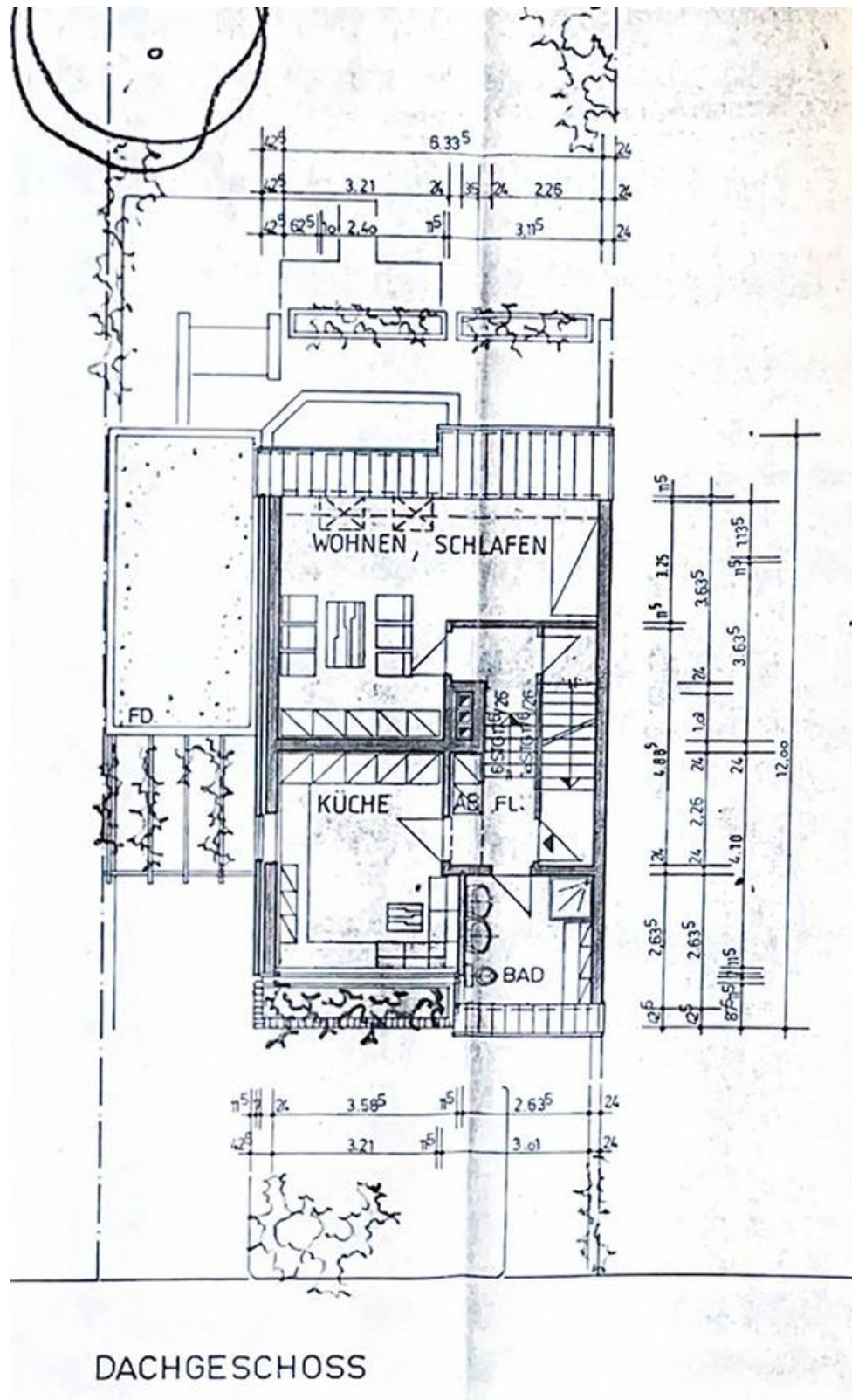
# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



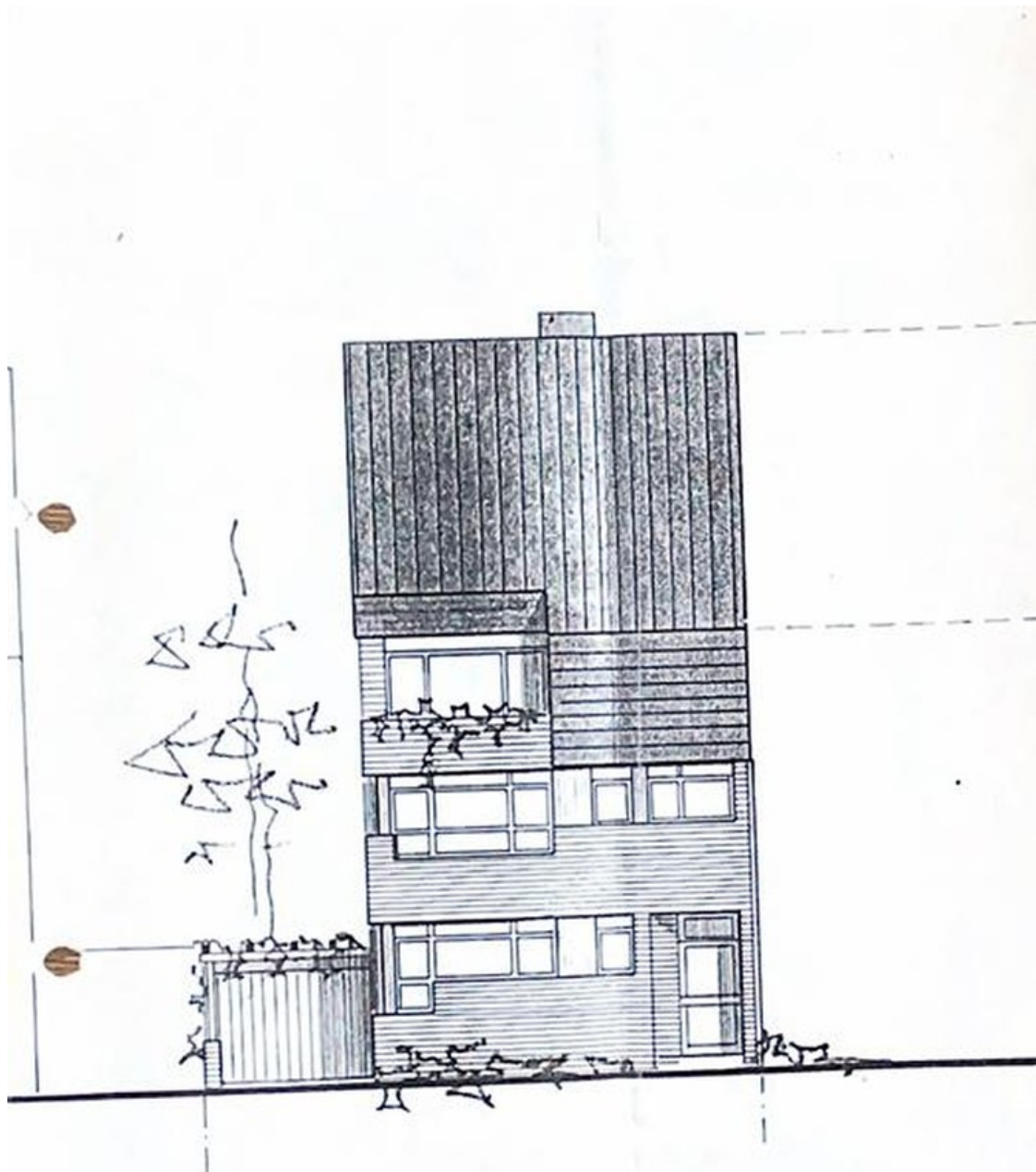
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

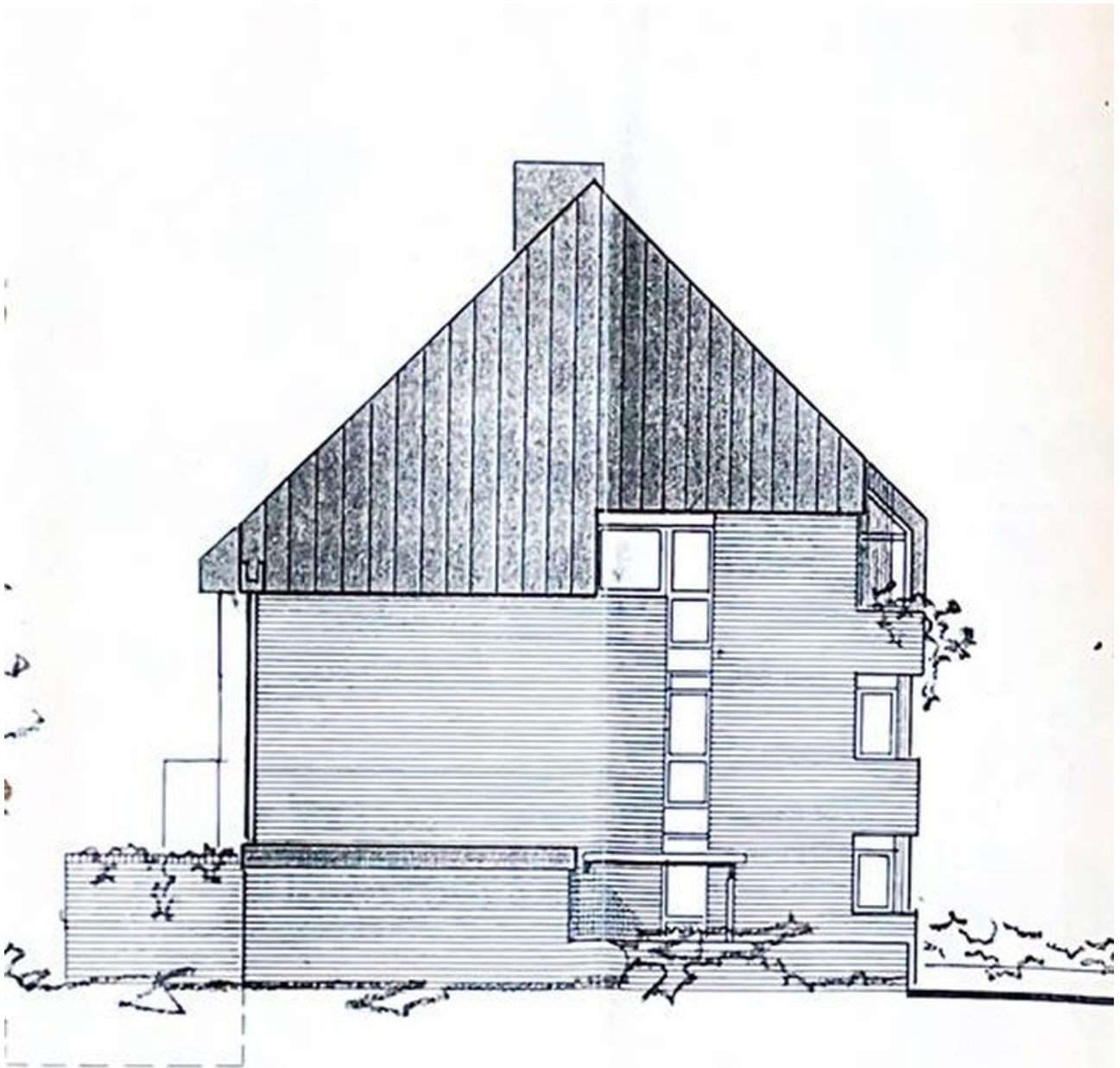


# Exposé - Grundrisse



STRASSENANSICHT

# Exposé - Grundrisse



SEITENANSICHT



# Exposé - Grundrisse

