

Exposé

Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

Doppelhaushälfte / Mehrgenerationenhaus / Wohnen & Vermieten



Objekt-Nr. OM-419453

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Drichel

Böcklinstr. 29
41069 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	309,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	227,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Mönchengladbach-Holt. Das Haus wurde 1985 erbaut und laufend modernisiert.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, z. B. als Mehrgenerationenhaus, mit zusätzlicher Vermietung einzelner Einheiten, oder für Käufer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Detaillierte Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 91 m²):

Frei zur Eigennutzung. Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse.

Wichtiger Hinweis: Die vollwertige Einbauküche dieser Wohnung befindet sich ebenerdig im ausgebauten Kellergeschoss.

Obergeschoss (ca. 75 m²):

2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon (aktuell vermietet, Mietvertrag liegt vor).

Dachgeschoss (ca. 61 m²):

2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia (aktuell vermietet, Mietvertrag liegt vor).

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 227 m², das Grundstück umfasst ca. 309 m².

Zwei Wohneinheiten (Ober- und Dachgeschoss) sind derzeit vermietet, die großzügige Erdgeschosswohnung steht zur freien Nutzung zur Verfügung.

Zur Immobilie gehören mehrere Balkone/Loggien, eine große Terrasse, ein Garten sowie eine Tandemgarage. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen, inklusive Sauna sowie der zur Erdgeschosswohnung gehörenden Küche.

Ausstattung

Baujahr 1985, laufend modernisiert

Drei abgeschlossene Wohneinheiten

Gesamtwohnfläche ca. 227 m²

Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung geeignet

Zwei vermietete Wohneinheiten (OG & DG)

Vollwertige Küche der Erdgeschosswohnung im Kellergeschoss

Sauna im Keller

Terrasse, Garten, Balkone/Loggien

Tandemgarage

Gasheizung (Baujahr 2011)

Energieverbrauchsausweis, Effizienzklasse D

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Kamin

Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich.

Bei einer Besichtigung können die Erdgeschosswohnung, der Keller inklusive Sauna und Küche, der Dachboden, der Garten sowie die Garage besichtigt werden. Die Besichtigung der vermieteten Wohnungen ist abhängig von der Anwesenheit der Mieter.

Keine Makleranfragen bitte.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Mönchengladbach-Holt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Mönchengladbacher Innenstadt ist gut angebunden, ebenso die umliegenden Stadtteile und Autobahnen.

Die Lage eignet sich besonders für Familien und Mehrgenerationenhaushalte, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

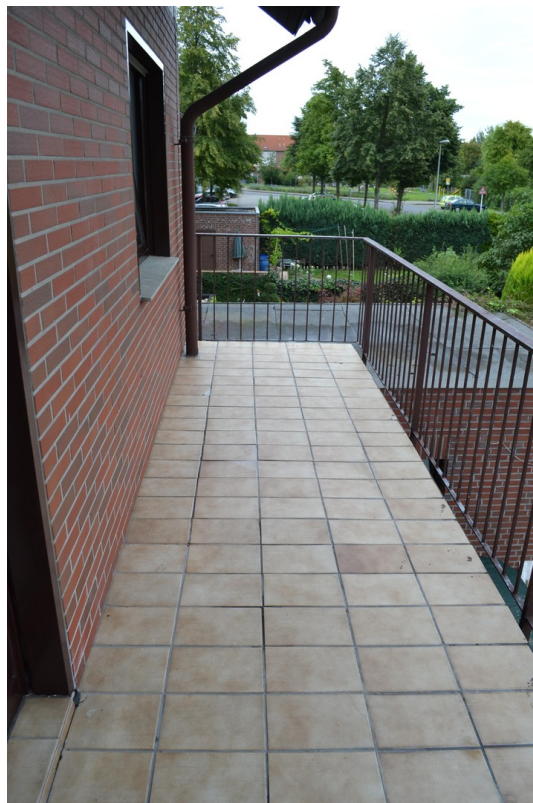


Haus

Exposé - Galerie



Haus Garten



Balkon OG Garten

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



EG



EG Zimmer

Exposé - Galerie



EG Zimmer



EG Zimmer

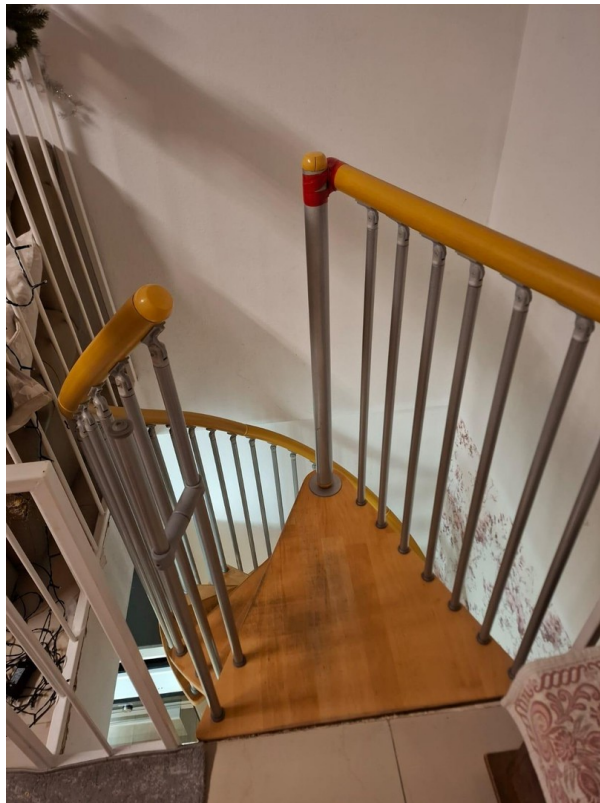


EG Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Treppe zu Küche

Exposé - Galerie



EG Küche Keller



EG Küche Keller

Exposé - Galerie



EG Küche Keller



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Zimmer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Zimmer



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Flur

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Zimmer

Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie

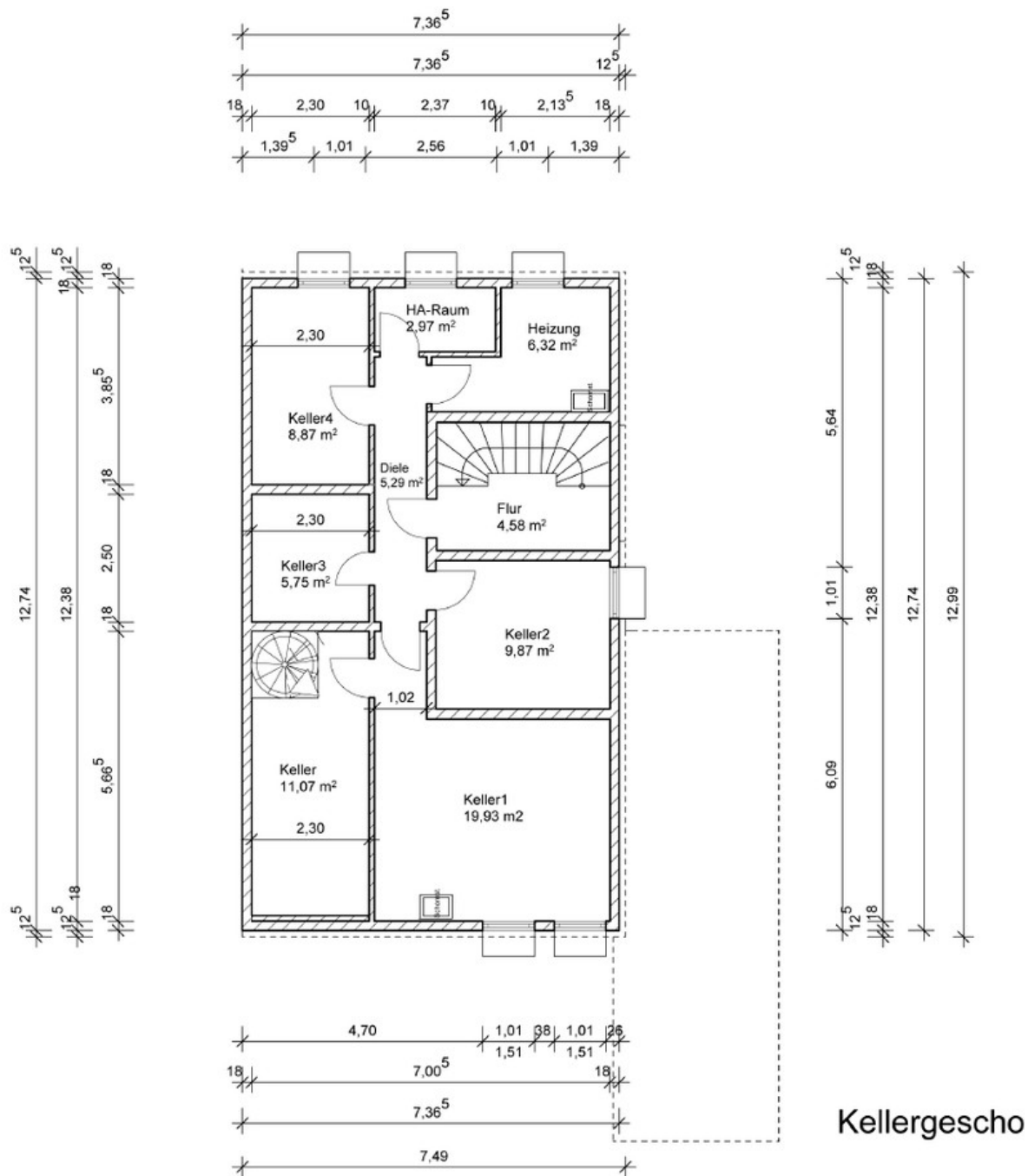


DG Schlafzimmer

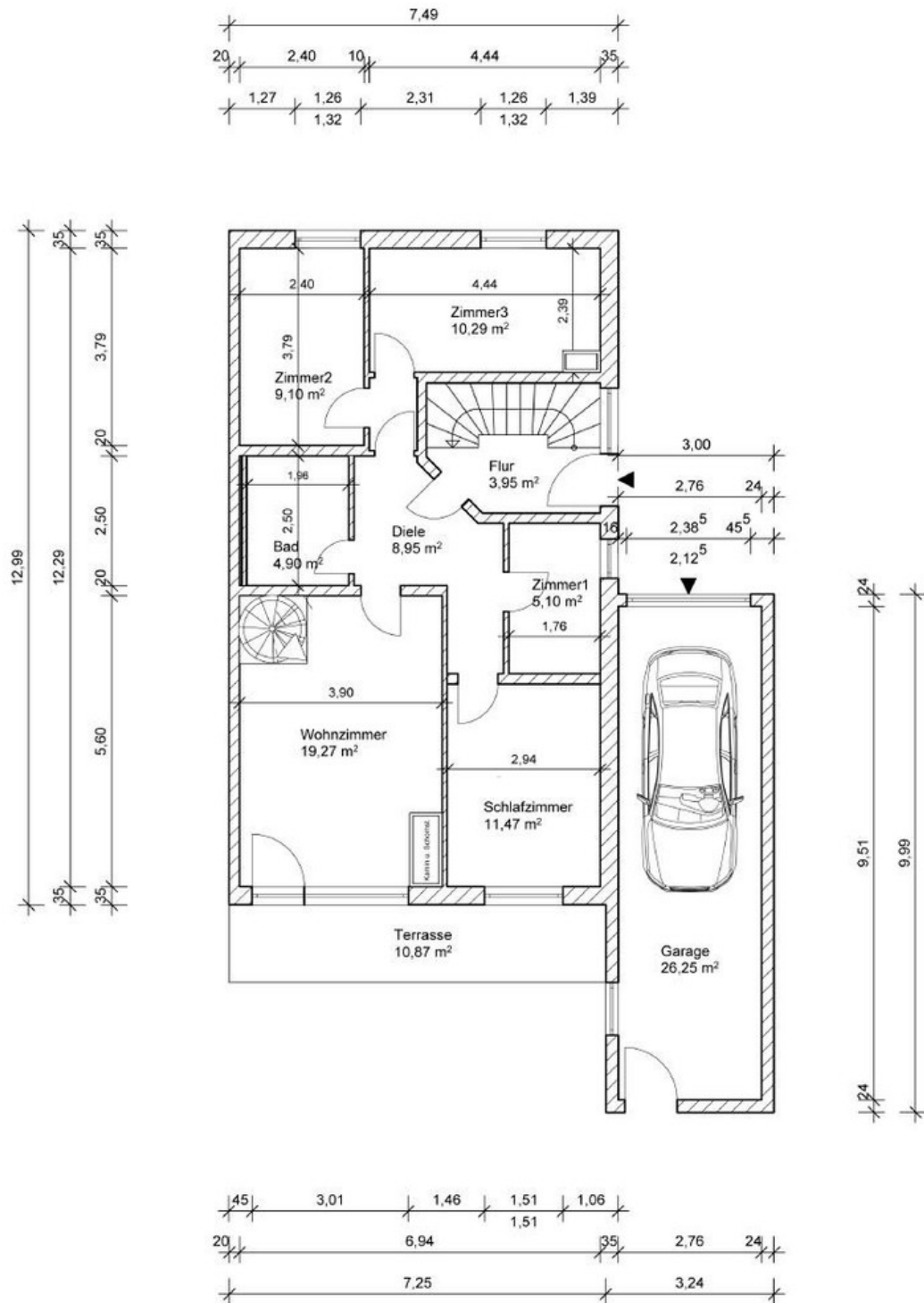


DG Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



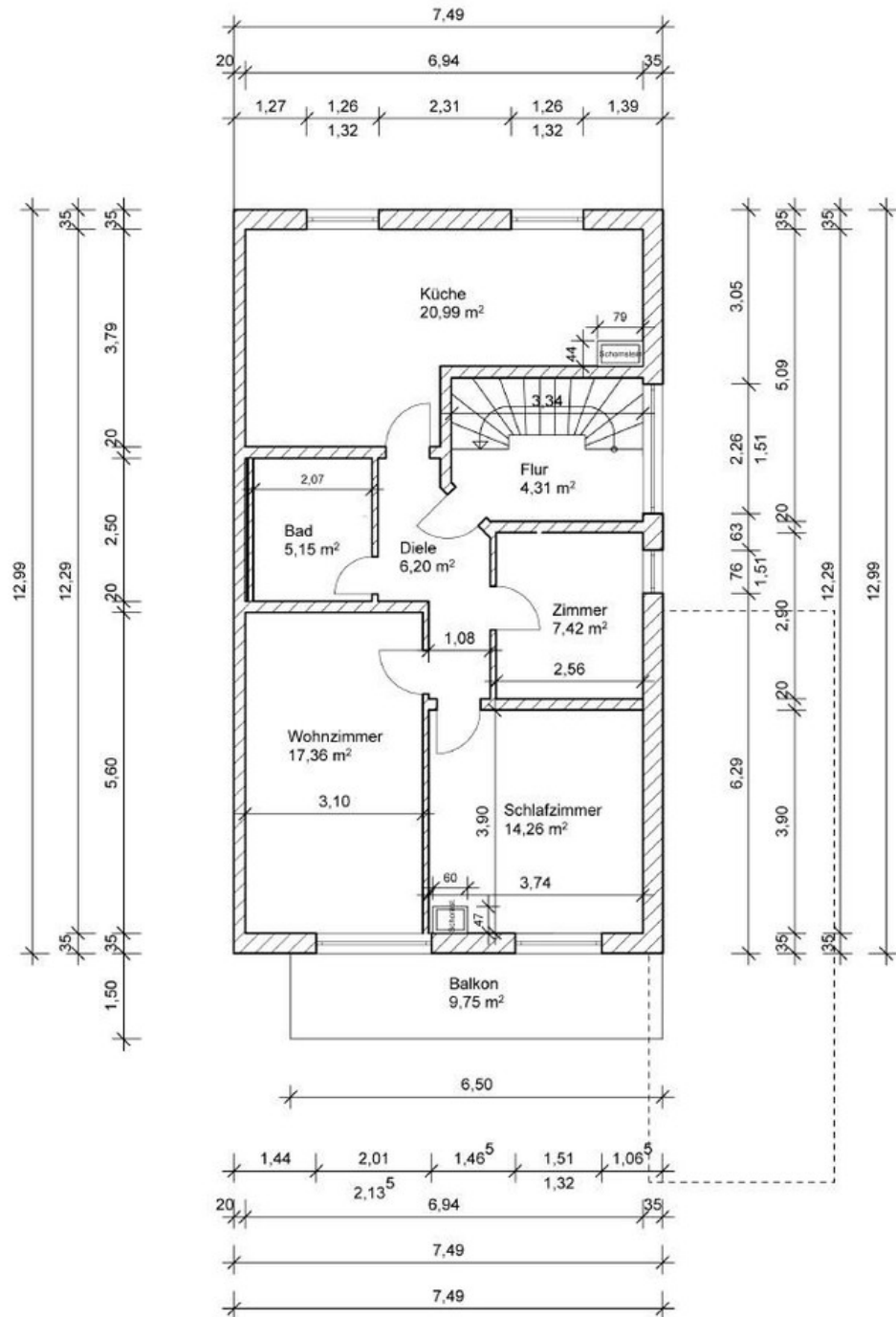
Exposé - Grundrisse



Er

EG

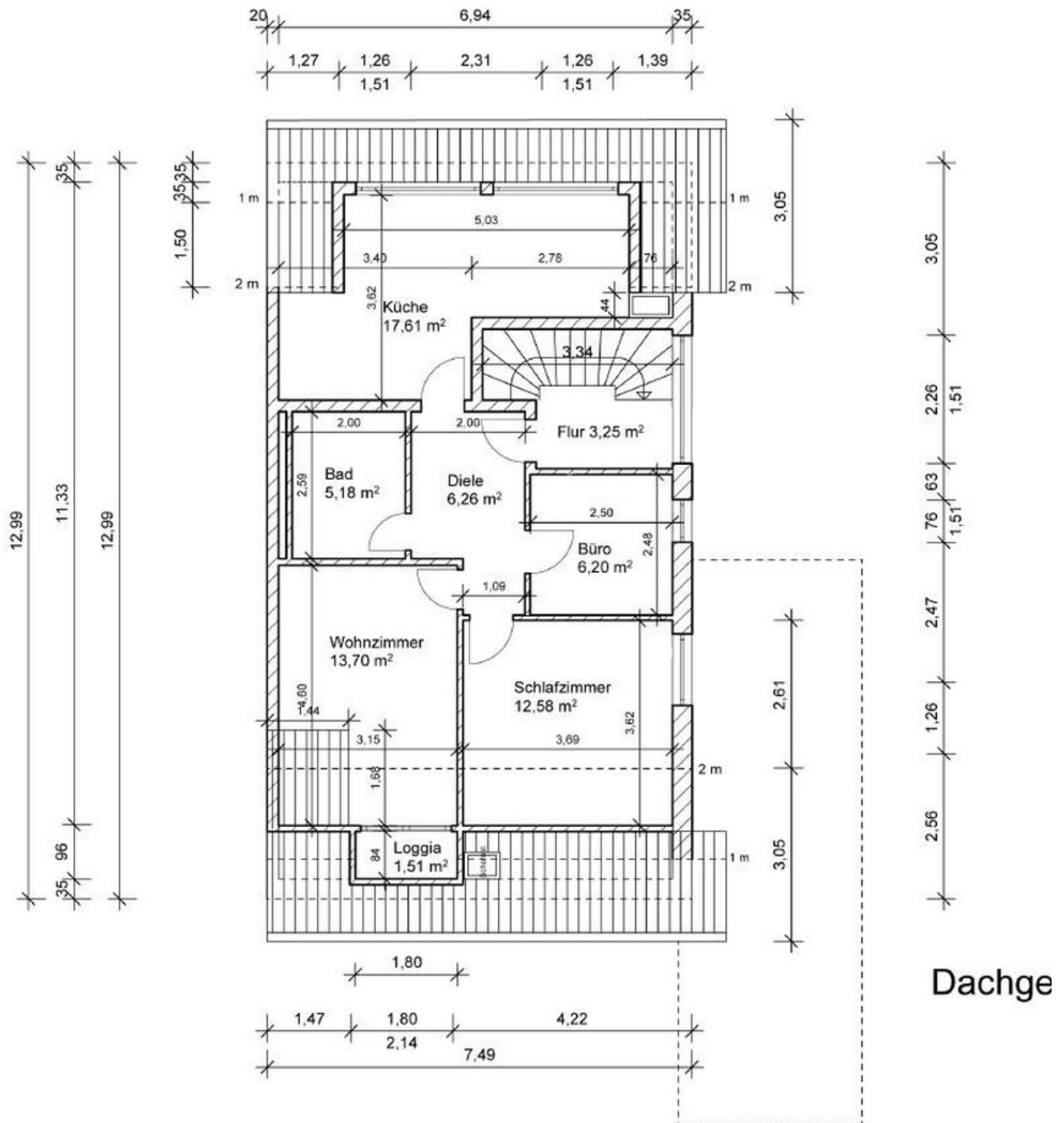
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

OG

Exposé - Grundrisse



DG