

Exposé

Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

Doppelhaushälfte / Mehrgenerationenhaus / Mehrfamilienhaus / Haus



Objekt-Nr. OM-419453

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Drichel

Böcklinstr. 29
41069 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	309,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	221,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	74,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Mönchengladbach-Holt. Das Haus wurde 1985 erbaut und im Laufe der Jahre modernisiert.

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

Detaillierte Aufteilung:

Erdgeschoss (ca. 83 m²):

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

Hinweis: Die Einbauküche dieser Einheit befindet sich im Kellergeschoss.

Obergeschoss (ca. 76 m²):

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

Dachgeschoss (ca. 62 m²):

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

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 221 m². Zusätzlich stehen im Kellergeschoss weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst ca. 309 m².

Zur Immobilie gehören mehrere Balkone/Loggien, eine große Terrasse, ein Garten sowie eine Tandemgarage. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen, unter anderem eine Sauna sowie den Küchenbereich für die Erdgeschosswohnung.

Ausstattung

Baujahr 1985, laufend modernisiert

Drei abgeschlossene Wohneinheiten

Gesamtwohnfläche ca. 221 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

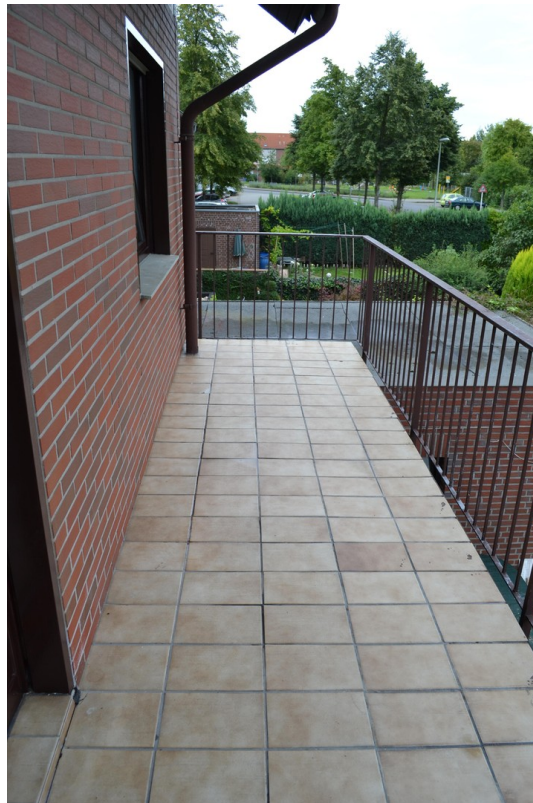


Haus Eingang

Exposé - Galerie



Haus Garten



Balkon OG Garten

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad

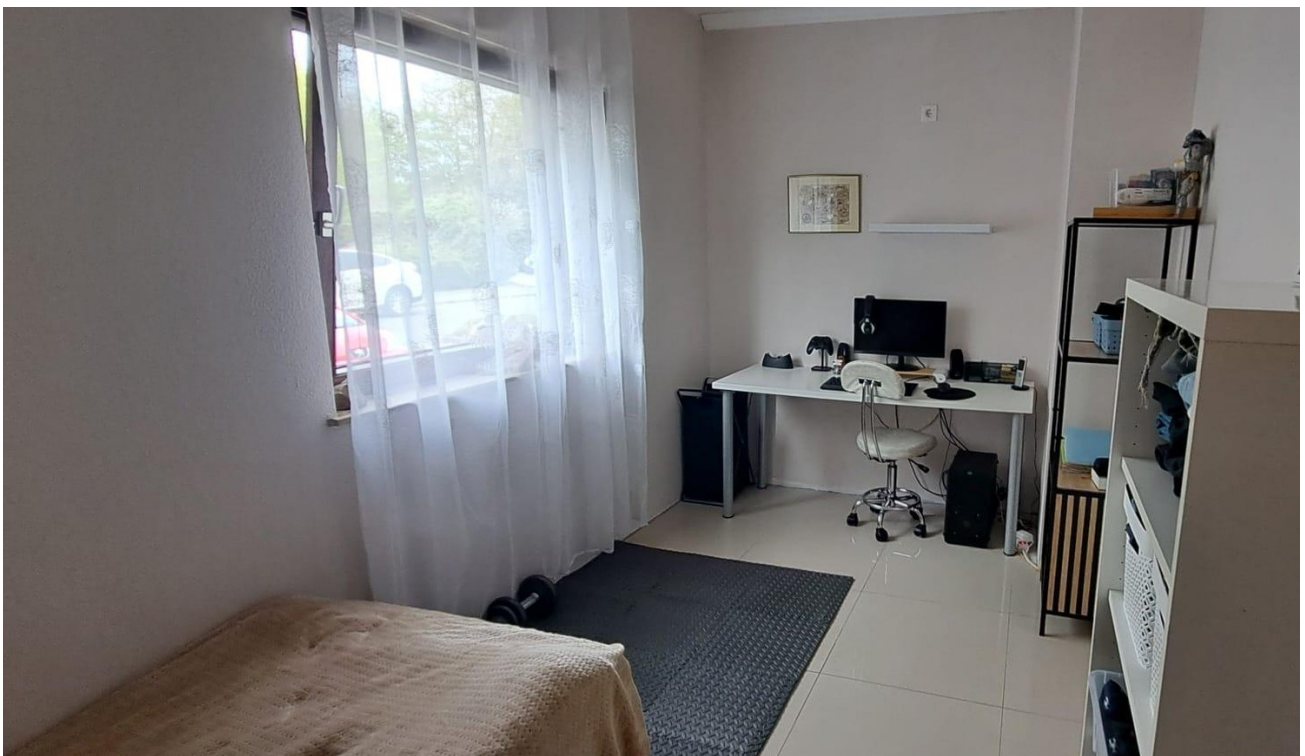


EG Bad

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2

Exposé - Galerie



EG Zimmer 3



EG Zimmer 4

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Kamin Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche Keller

Exposé - Galerie



EG Küche Keller



OG Flur



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



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

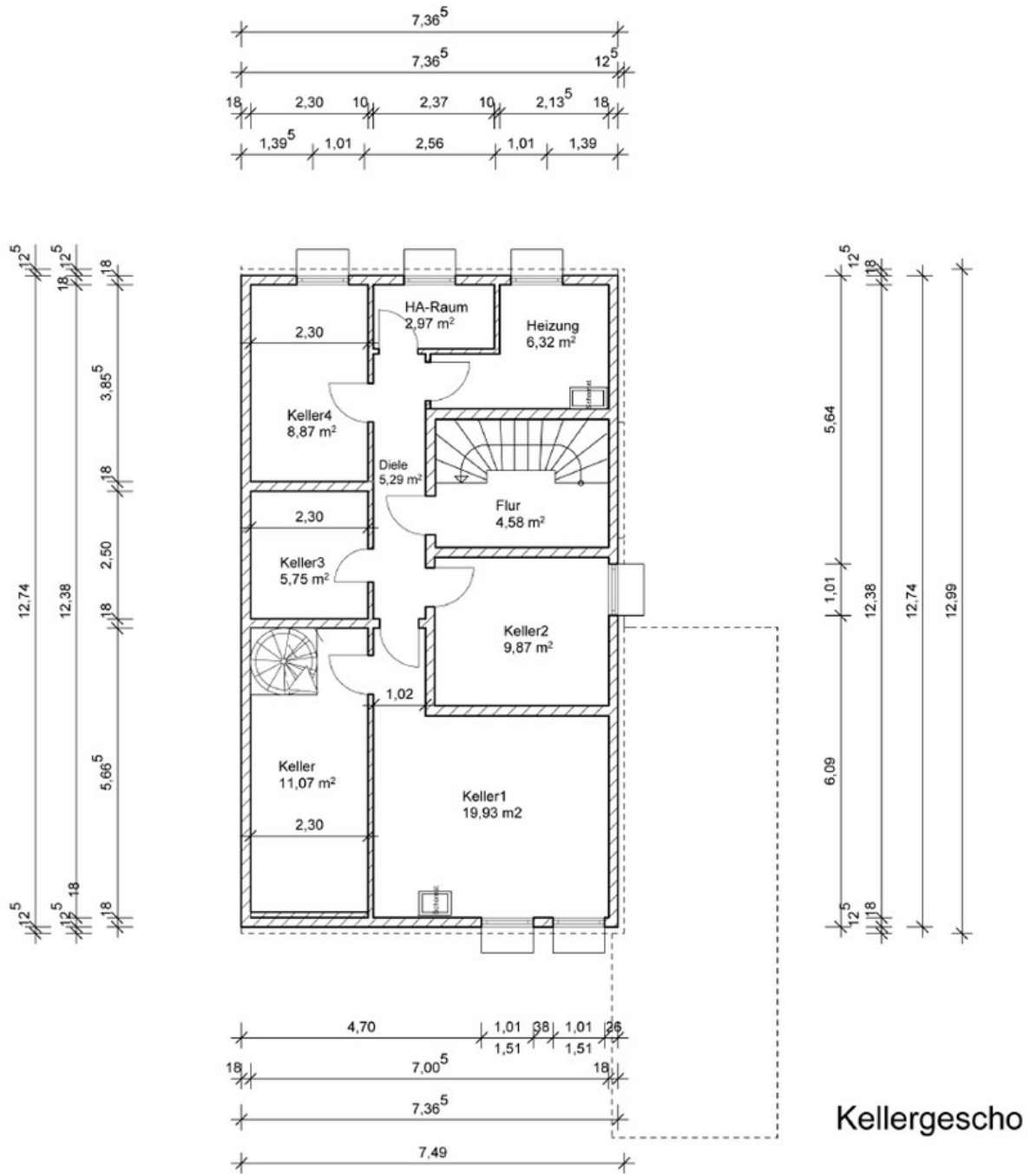


DG Schlafzimmer



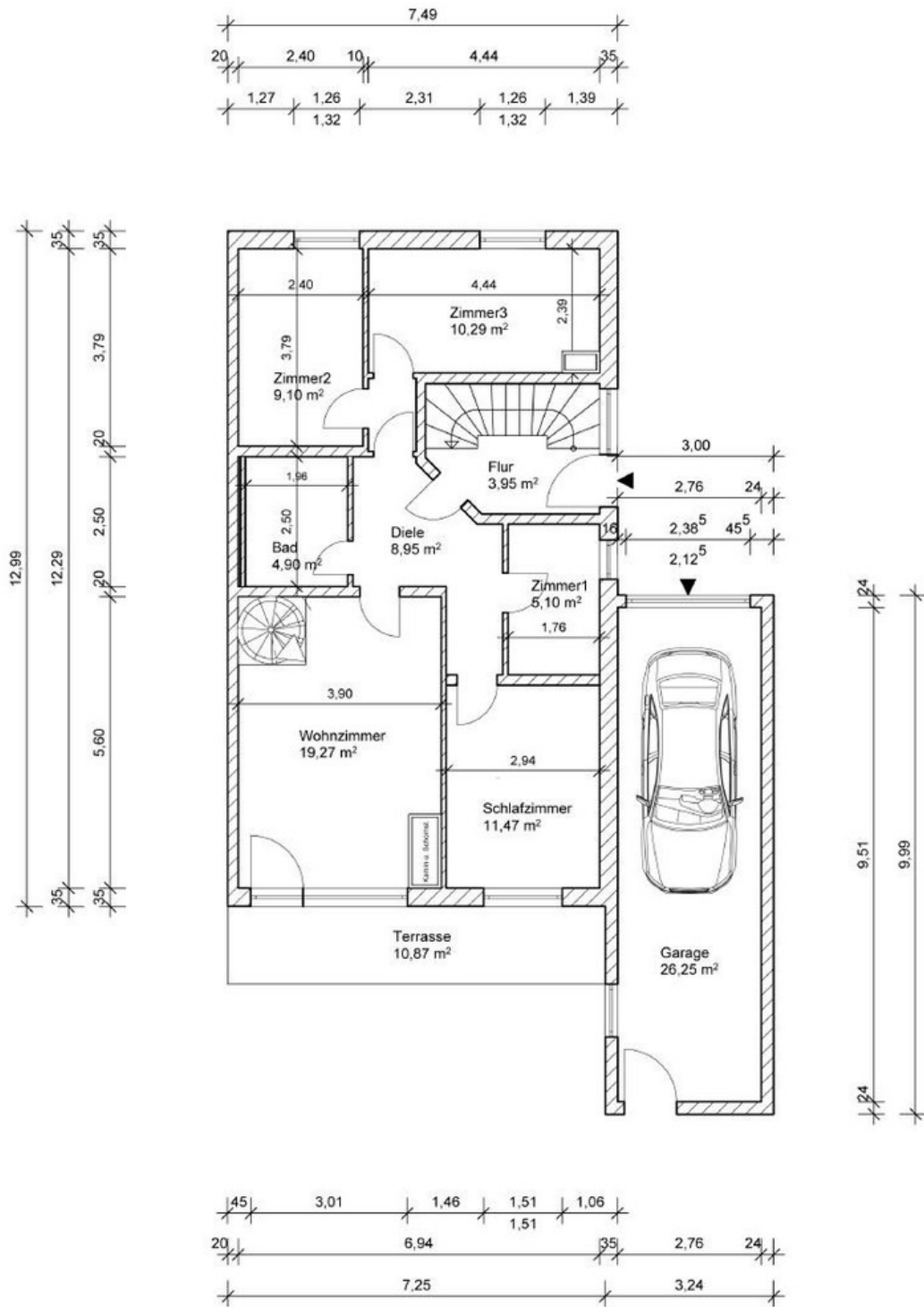
DG Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Keller

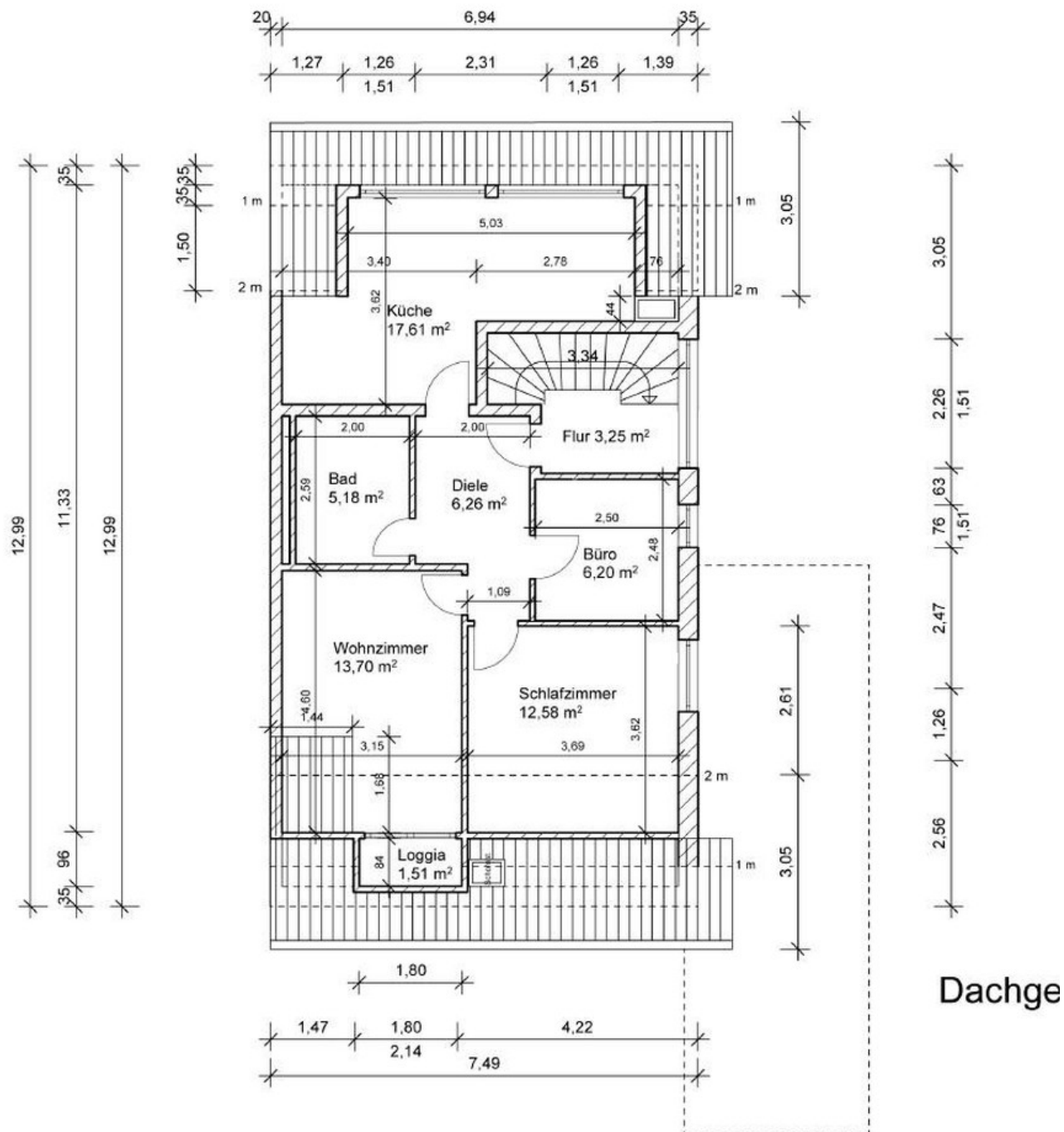
Exposé - Grundrisse



EG

Er

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Flächenberechnung											
Ort:		41069 Mönchengladbach									
Maßnahme:		Erstellung von Grundrissplänen									
Bezeichnung der Räume und Zusammenstellung der Flächen											
Alle Maße mit EDV ermittelt											
Raum Nr.	Lage i.Geb.	Raumbezeichnungen	Länge	Breite	Faktor	Nutzfläche KG / Wohnfläche					
						1	2	3	4	5	7
0.01	KG	HA-Raum				2,97					
0.02	KG	Heizung				6,32					
0.03	KG	Keller 1				19,93					
0.04	KG	Keller 2				9,87					
0.05	KG	Keller3				5,75					
0.06	KG	Keller 4				8,87					
0.07	KG	EG Keller Küche				11,07					
0.08	KG	Flur				4,58					
0.09	KG	Diele				5,29					
1.01	EG	Zimmer 1					5,10				
1.02	EG	Zimmer 2					9,10				
1.03	EG	Zimmer 3					10,29				
1.04	EG	Wohnzimmer					19,27				
1.05	EG	Schlafzimmer					11,47				
1.06	EG	Diele					8,95				
1.07	EG	Flur					3,95				
1.08	EG	Bad					4,90				
1.09	EG	Terrasse zu 50%					14,00				
2.01	OG	Küche						20,99			
2.02	OG	Bad						5,18			
2.03	OG	Diele						6,20			
2.04	OG	Flur						4,31			
2.05	OG	Zimmer						7,42			
2.06	OG	Wohnzimmer						17,36			
2.07	OG	Schlafzimmer						14,26			
2.08	OG	Balkon zu 50 %						4,88			
3.01	DG	Küche							17,61		
3.02	DG	Bad							5,18		
3.03	DG	Flur							3,25		
3.04	DG	Diele							6,26		
3.05	DG	Büro							6,20		
3.06	DG	Wohnzimmer							13,70		
3.07	DG	Schlafzimmer							12,58		
3.08	DG	Loggia zu 50 %							0,76		
Gesamtfläche ca.:						74,65	87,03	80,60	65,54	307,82	
Wohnfläche ca.:							83,08	76,29	62,29	221,66	