

Exposé

Reihenhaus in Mönchengladbach

Ruhig und Citynah - Modernes Einfamilienhaus in Mönchengladbach A+



Objekt-Nr. OM-421699

Reihenhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Hermann Theveßen

Elisabeth-Selbert-Weg 9
41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	173,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	129,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein modernes und energieeffizientes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2015 in massiver Bauweise, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit ruhigem Familienleben verbindet. Auf rund 129 m² Wohnfläche bietet dieses liebevoll gepflegte Zuhause Platz für jede Lebenssituation – mit insgesamt sechs gut geschnittenen Zimmern, die sich auf drei Ebenen verteilen und flexible Nutzungsmöglichkeiten erlauben.

Bitte beachten Sie die sehr gute und neuwertige Ausstattung des Hauses:

- Energieeffizienzklasse A+ / Endenergieverbrauch 22,6 kWh/(m*a)
- Moderne und neuwertige Einbauküche (2021) im Kaufpreis enthalten
- Große Terrasse mit Glasdach und elektrischer Unterdachmarkise
- Elektrische Rollläden mit Smart-Home-Steuerung
- Beheizt über Blockheizkraftwerk (KWK) Gas
- Fahrradgarage im Vorgarten für bis zu 4 Fahrrädern
- Carport vor dem Haus mit integrierter Wallbox mit eigenem Netzanschluss
- Zusätzlich ein weiterer Außenstellplatz

Ausstattung

Ob Familie mit Kindern, Paar im Homeoffice oder Generationenwohnen – hier findet jeder sein persönliches Raumkonzept.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten einen harmonischen Übergang zur Terrasse schafft. Die moderne weiße Einbauküche integriert sich elegant in den Wohnraum und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse mit Glasdach und Unterdachmarkise, die zu jeder Jahreszeit ein geschützter Lieblingsplatz im Freien ist – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein helles Arbeitszimmer, das sich ebenso gut als Ankleidezimmer nutzen lässt. Das Dachgeschoss erweitert den Wohnkomfort mit einem weiteren Schlafzimmer und einem zusätzlichen Raum, der ideal als zweites Büro, Hobbyzimmer oder Rückzugsort dient. Das stilvolle Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie das separate Gäste-WC im Erdgeschoss unterstreichen den hohen Wohnstandard. Die Badezimmerschränke sind im Kaufpreis enthalten.

Zur Immobilie gehören ein Carport mit Wallbox direkt am Haus und ein weiterer Stellplatz sowie anteilige Flächen der privaten Anliegerstraße und angrenzenden Grünanlage. Eine Fahrradgarage für vier Fahrräder im Vorgarten sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die ruhige Sackgassenlage ist ein echtes Plus – hier spielen Kinder sicher vor der Tür, während Sie die angenehme Nachbarschaft und das entspannte Umfeld genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe; die Autobahnen A44 und A52 erreichen Sie in wenigen Minuten, sodass auch Pendler ideal angebunden sind.

Einziehen, wohlfühlen und ankommen – dieses Reihenmittelhaus vereint moderne Ausstattung, ruhige Lage und nachbarschaftliche Herzlichkeit auf perfekte Weise.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird im Kundenauftrag angeboten. Bitte rufen Sie mich (Hermann Theveßen) unter 02162/354876, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die ruhige Sackgassenlage ist ein echtes Plus – hier spielen Kinder sicher vor der Tür, während Sie die angenehme Nachbarschaft und das entspannte Umfeld genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe; die Autobahnen A44 und A52 erreichen Sie in wenigen Minuten, sodass auch Pendler ideal angebunden sind.

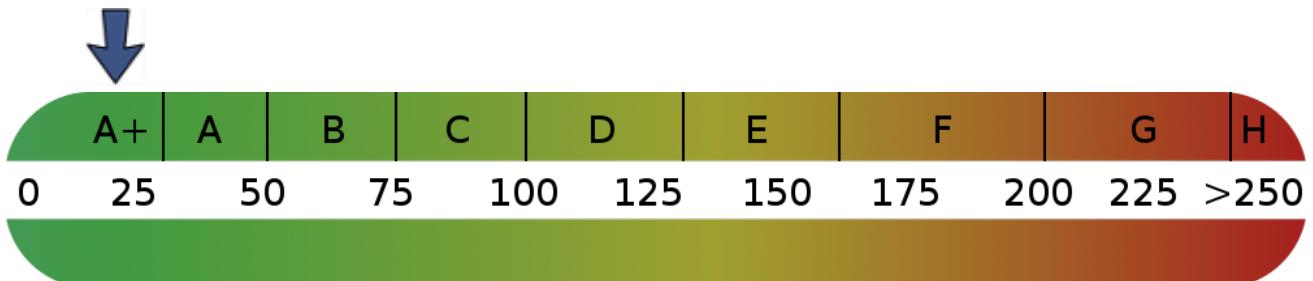
Einziehen, wohlfühlen und ankommen – dieses Reihenmittelhaus vereint moderne Ausstattung, ruhige Lage und nachbarschaftliche Herzlichkeit auf perfekte Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnen-1



Wohnen-2

Exposé - Galerie



Wohnen-3



Küche-1

Exposé - Galerie

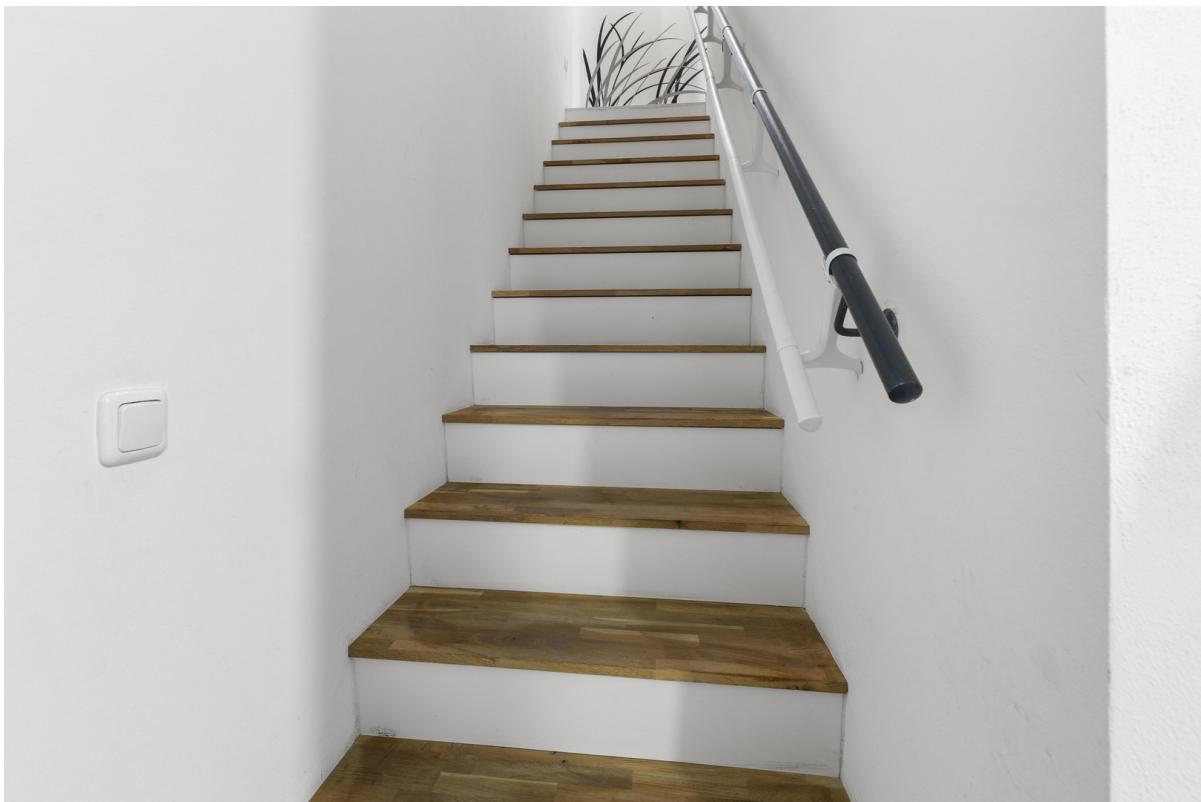


Küche-2

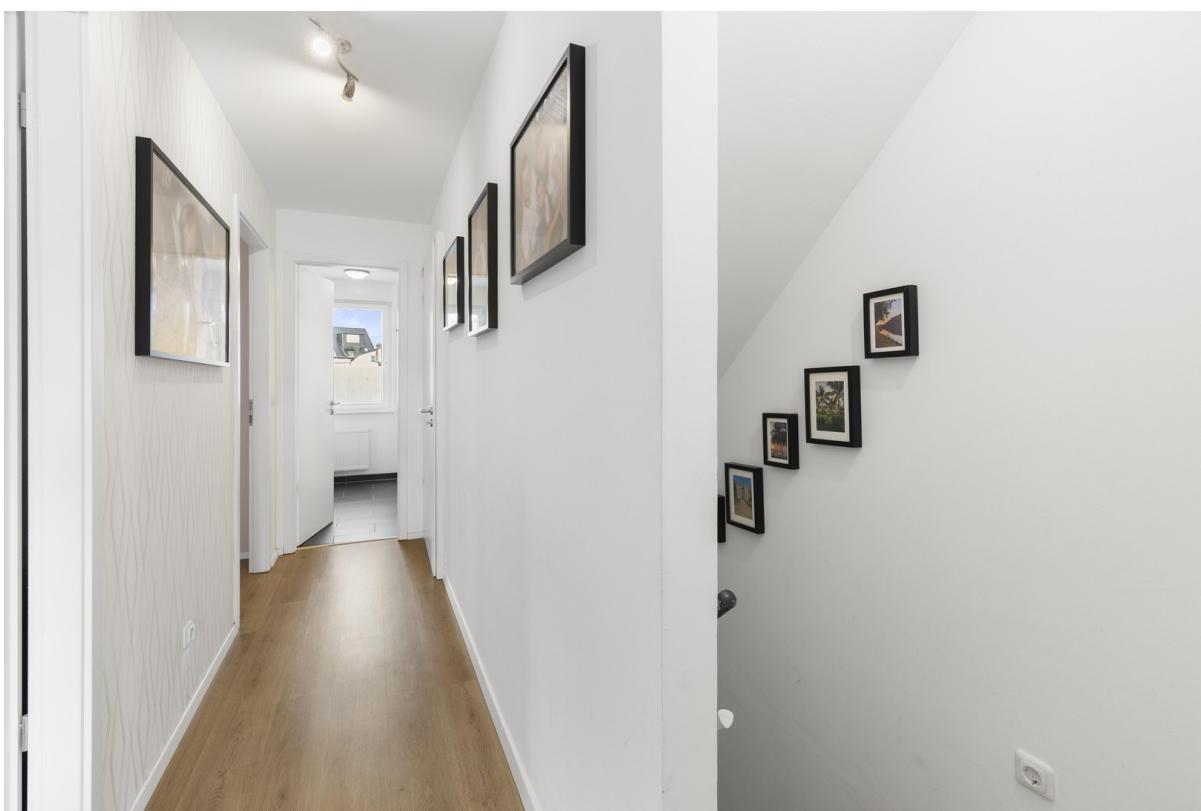


Küche-3

Exposé - Galerie



Treppe



Diele OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind

Exposé - Galerie



Bad-1



Bad-2

Exposé - Galerie



Bad-3



Studio

Exposé - Galerie



Studio-1



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Garten-1



Garten-2

Exposé - Galerie



Carport mit Wallbox



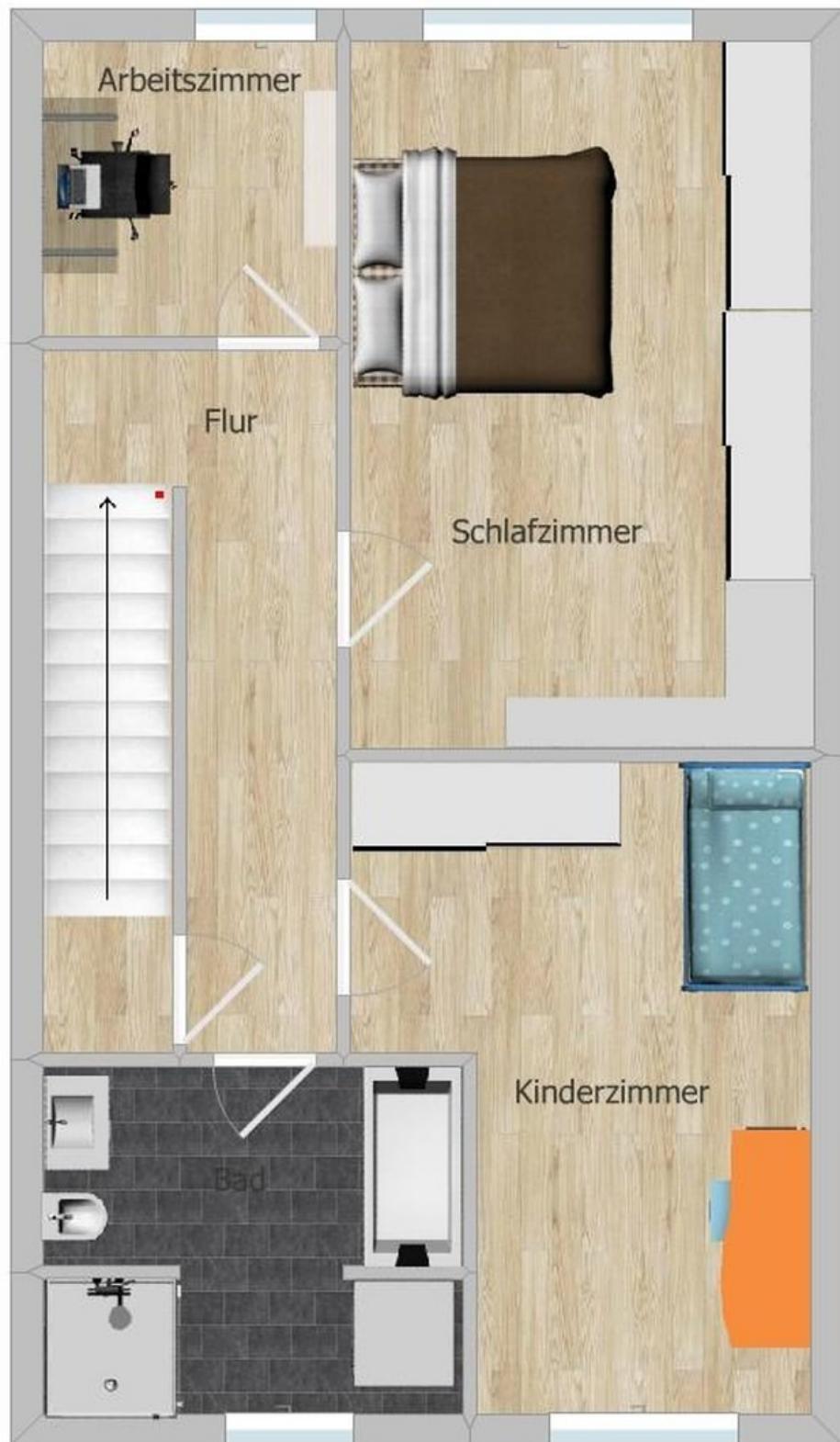
Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss