

Exposé

Reihenhaus in Monheim am Rhein

Schönes Reihennittelhaus in TOP Lage, Direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-435842

Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Zielinski

Maria-Montessori-Straße 8
40789 Monheim am Rhein
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	192,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	47,60 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zweigeschossig, unterkellert.

Grundstück inklusive 16 qm Garagefläche im Garagenhof.

Massivbaukonstruktion, Mauerwerksbau.

11,5 cm starke, rote Klinkerverblendung mit Wärmedämmung und Hinterlüftung.

Satteldach mit Betondachpfanneneindeckung mit Wärmedämmung und Unterspannbahn.

Braune, isolierverglaste, Kunststoffenster mit Kunststoffrollen.

Einbruchsicherungen an Fenstern und Terrassentür.

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche inkl. EBK, Eohn/Essbereich

Obergeschoss: Flur, Abstellkammer, Bad, 2 Schlafzimmer

Dachgeschoss: Studio.

Gut isoliertes und energieeffizientes Haus,

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand jedoch gewisse Renovierungen wie Erfrischungsanstrich etc. wären empfehlenswert.

Pflegeleichter und schöner Garten mit einem kleinen Gartenhaus. Separater Gartenzugang.

Das Haus ist vollständig unterkellert, auf 4 Kellerräume aufgeteilt und bietet neben praktischen Abstellflächen auch direkten Zugang zum Garten. Eine Garage auf dem nahegelegenen Garagenhof gehört ebenfalls zum Angebot.

Ein hervorragendes Wohngefühl, sehr ruhig.

Ruhige, sichere, schöne und kinderfreundliche Wohnsiedlung, sehr gute Nachbarschaft.

Das Haus wird verkauft wegen Wegzug.

Ausstattung

Gastherme Vaillant EcoTec 15kW vom 2023, Einbauküche, Einbruchsicherungen EG und OG, Durchlauferhitzer Stiebel Eltron, Garage im Garagenhof

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Monheim am Rhein ist eine mittlere (ca. 44.000 Einwohner) kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Mettmann und liegt zwischen den beiden Großstädten Düsseldorf und Köln, steht für wirtschaftlichen Erfolg und Lebensqualität und ist gleichermaßen unternehmens- und familienfreundlich.

Das Reihenmittelhaus liegt im Stadtteil Monheim-Baumberg in einer schönen, verkehrsberuhigten Wohnsiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Lebensmittelmärkte REWE, LIDL, EDEKA sind vorhanden und fußläufig erreichbar. ALDI-Discounter liegt ca 1,5 km entfernt. Grundschule und Kindertagesstätten sind nur wenige Fußminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind ebenfalls vorhanden.

Riesige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Jogging oder Fahrradtouren in den Rheinauen oder im Knipprather Wald, Rhein ist ca. 1,5 km entfernt. Viele Sportangebote- und Vereine wie z.B. Tennis, Reiten, Fußball, Segeln und vieles mehr.

Wasserskianlage in Langenfeld ist ca. 1,4 km von der Immobilie entfernt.

Ein besonderes Plus ist sicherlich die perfekte Verkehrsanbindung. Die S-Bahnhöfe Langenfeld-Berghausen und Düsseldorf-Hellerhof sind nur ca. 2 km bzw. 2,5 km entfernt. Die S 6 fährt über Düsseldorf bis zum Düsseldorf-Flughafen oder in entgegengesetzter Richtung über Leverkusen bis Köln. Die Autobahnanbindung ist ebenfalls hervorragend. Sie erreichen die A 46, A 59, A 3, die A 542 und auch die Bundesstraße 8 schnell und bequem.

Die Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn sind mit PKW in ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrt zur A59 ist ca. 1,4 km von der Immobilie entfernt und verbindet Sie bequem mit Düsseldorf und Köln. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 130 Meter entfernt und wird von zwei Linien bedient, die Sie sowohl nach Langenfeld oder Düsseldorf-Benrath als auch in die Monheimer Innenstadt bringen.

Die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stadt ist für Monheimer Bürger gratis.

Ein idealer, ruhiger Wohnstandort in perfekter Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

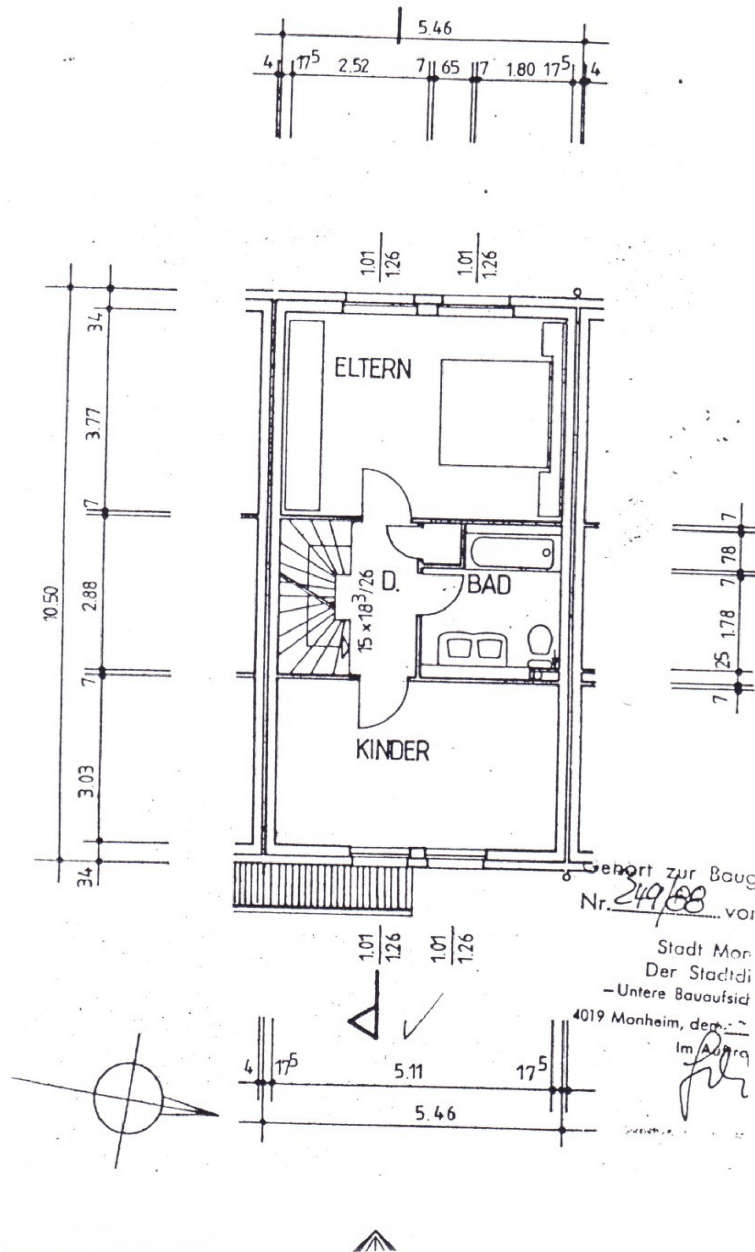


Exposé - Galerie



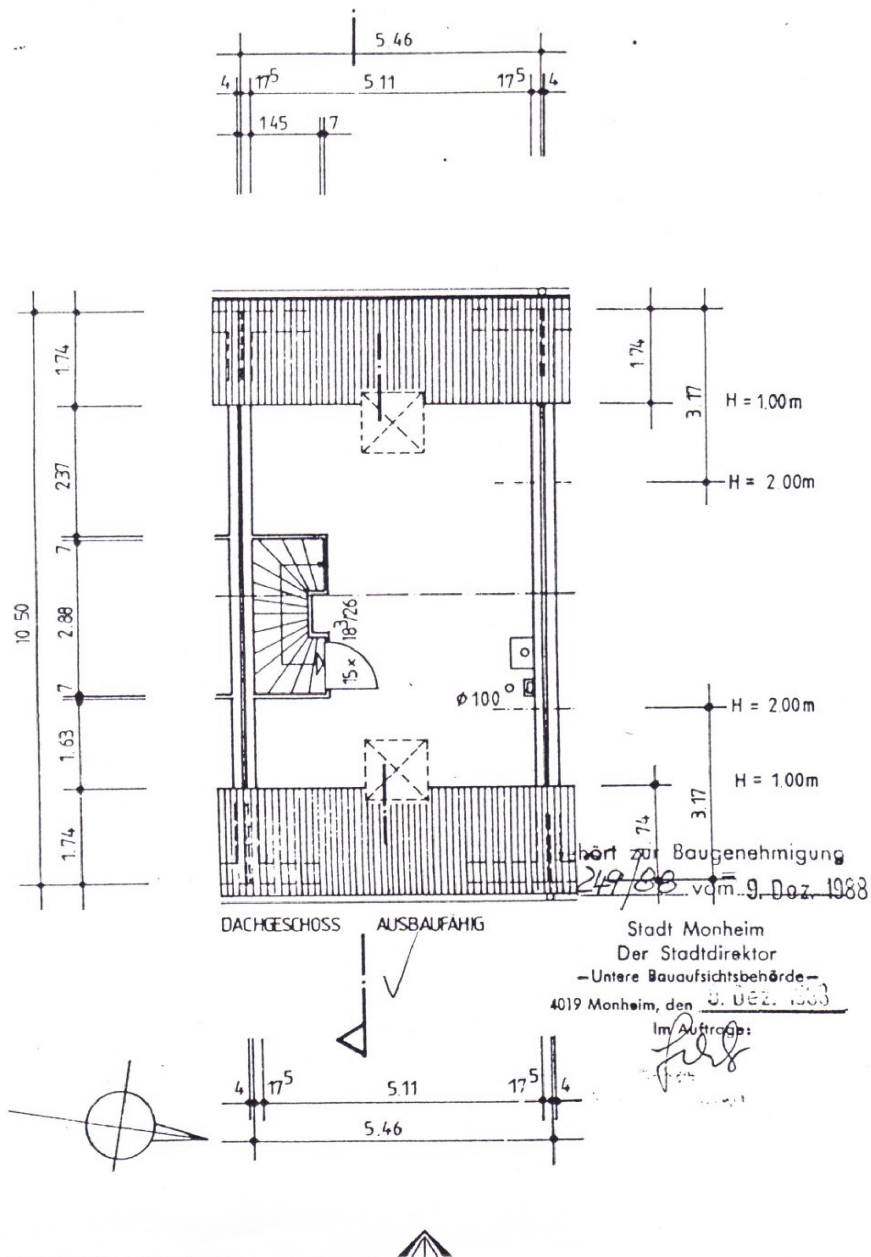
Exposé - Grundrisse

Anlage 5c: Grundriss Obergeschoss



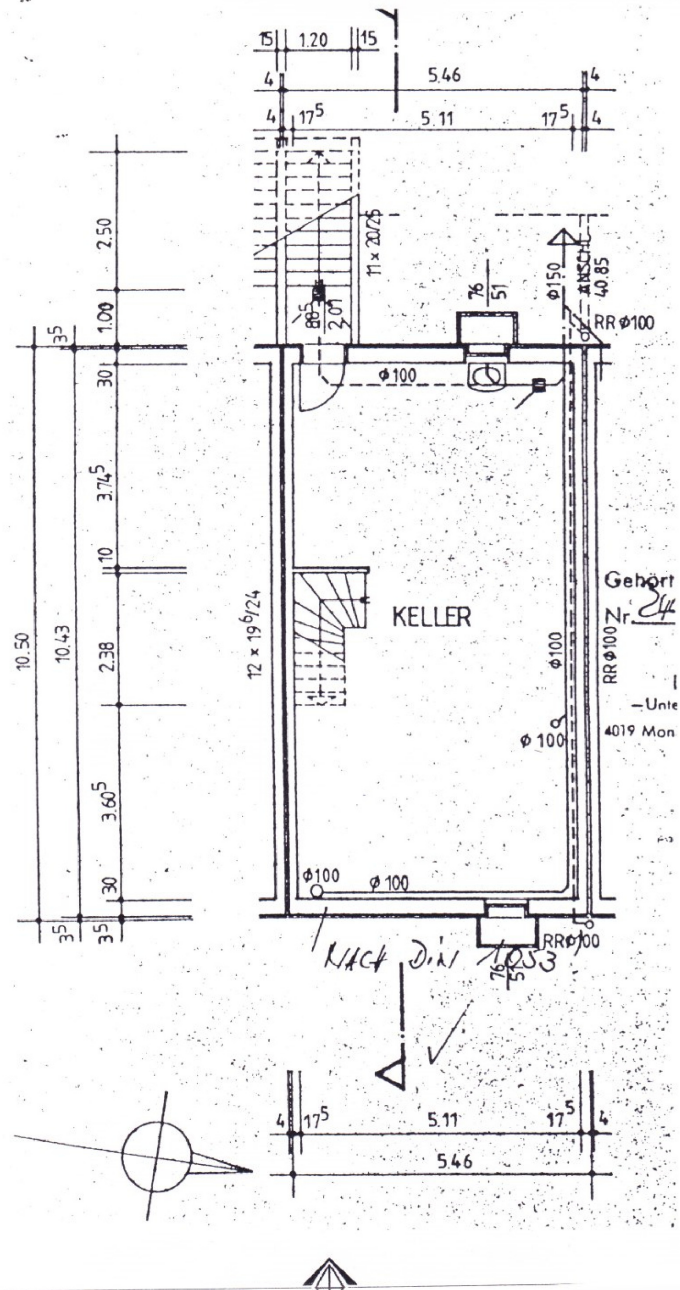
Exposé - Grundrisse

Anlage 5d: Grundriss Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

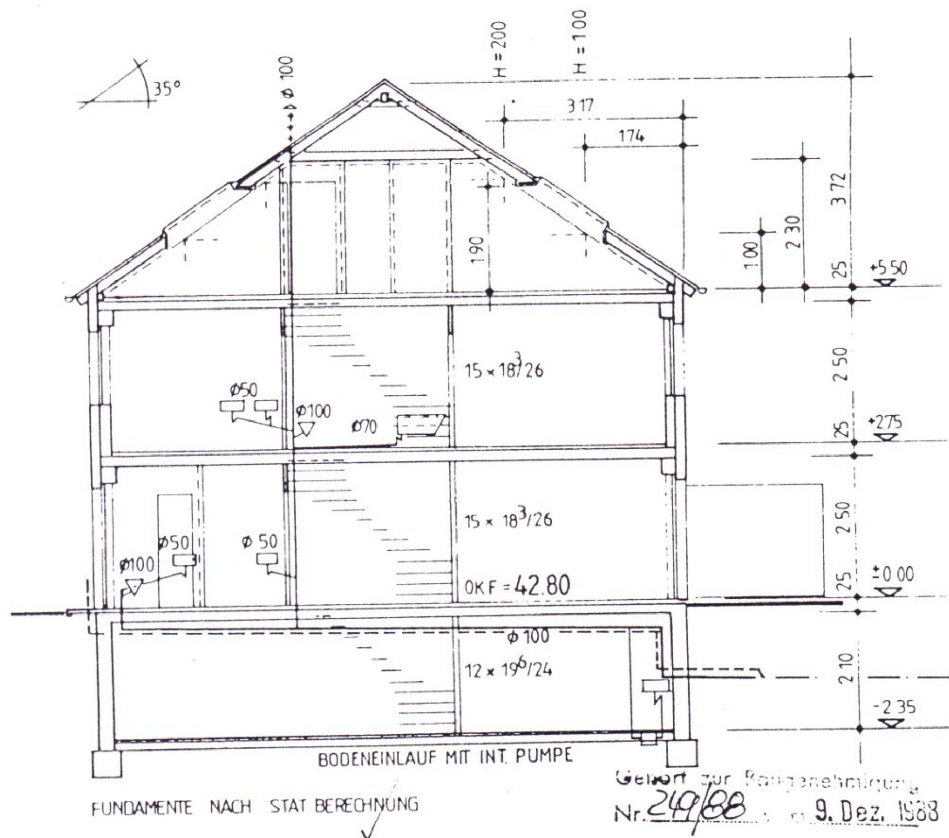
Anlage 5a: Grundriss Kellergeschoss



Exposé - Grundrisse

Verkehrswertgutachten: Einfamilienhaus Maria-Montessori-Straße 8, 40789 Monheim AZ 7308085 Seite 44

Anlage 5e: Schnitt



Sachverständigenbüro Brünig · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel.: 0 21 71 - 50 12 52 · Fax: 0 21 71 - 50 12 53