

Exposé

Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

Familienglück in ruhiger Spielstraße – modernes Zuhause mit Garten & Garage (Bj. 2018)



Objekt-Nr. OM-454040

Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:
Milovan Radenkovic

Johanniterweg 39
41065 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	239,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	134,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	64,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„VERKAUF VON PRIVAT. KEINE MAKLERANFRAGEN ERWÜNSCHT!!!“

Hier wächst Familie: Modernes Zuhause in ruhiger Spielstraße mit Garten & viel Lebensqualität

Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2018 bietet auf 134 m² Wohnfläche und zusätzlich 64 m² Nutzfläche ein modernes Zuhause mit viel Komfort und durchdachter Raumaufteilung. Das 239 m² große Grundstück sowie die ruhige Lage machen die Immobilie besonders attraktiv.

Highlights auf einen Blick:

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse
- Moderne Einbauküche inklusive
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbad + Gäste-WC mit Dusche
- Ausgebauter Keller mit 2 vielseitig nutzbaren Räumen + weiterem Duschbad
- Hochwertiges Eichenparkett & stilvolle Fliesen
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (Luftwärmepumpe)
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Garage in massiver Bauweise inklusive (ca. 3 x 6 m)

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, hellen Wohnbereich und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Tageslicht. Zwei praktische Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum.

Der ausgebaute Keller schafft zusätzlichen Platz für Hobbys, Gäste oder Homeoffice und wird durch ein weiteres Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum ergänzt.

Fazit:

Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Zuhause – ideal für Familien, Paare oder alle, die stilvolles Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

Verfügbar nach Vereinbarung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Mönchengladbach im Johanniterweg, im Stadtteil Dahl. Eingebettet in ein modernes und familienfreundliches Wohnquartier. Die verkehrsberuhigte Spielstraße sorgt für ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld – ideal für Familien mit Kindern.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Angrenzung zum Vituspark, der sich quasi direkt vor der Haustür befindet. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: In direkter

Nähe zum Wohnquartier befindet sich ein modernisierter Tennisclub, der ideale Bedingungen für Anfänger wie Fortgeschrittene sowie für Groß und Klein bietet.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Die Mönchengladbacher Innenstadt ist nur etwa 2,3 km entfernt und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten sowie Schulen, sind schnell und fußläufig erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Darüber hinaus ist die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv: Über die nahegelegenen Autobahnen A52 und A61 sowie die Bundesstraßen ist eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte gegeben. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in ca. 25–30 Minuten erreichbar, ebenso wie weitere wirtschaftsstarke Regionen des Rheinlands.

Insgesamt vereint diese Lage auf ideale Weise ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Gäste WC / Dusche



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Diele OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I OG



Kinderzimmer II OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Dusche OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer UG



Gästezimmer UG



Badezimmer UG

Exposé - Galerie



Dusche UG



Büro UG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



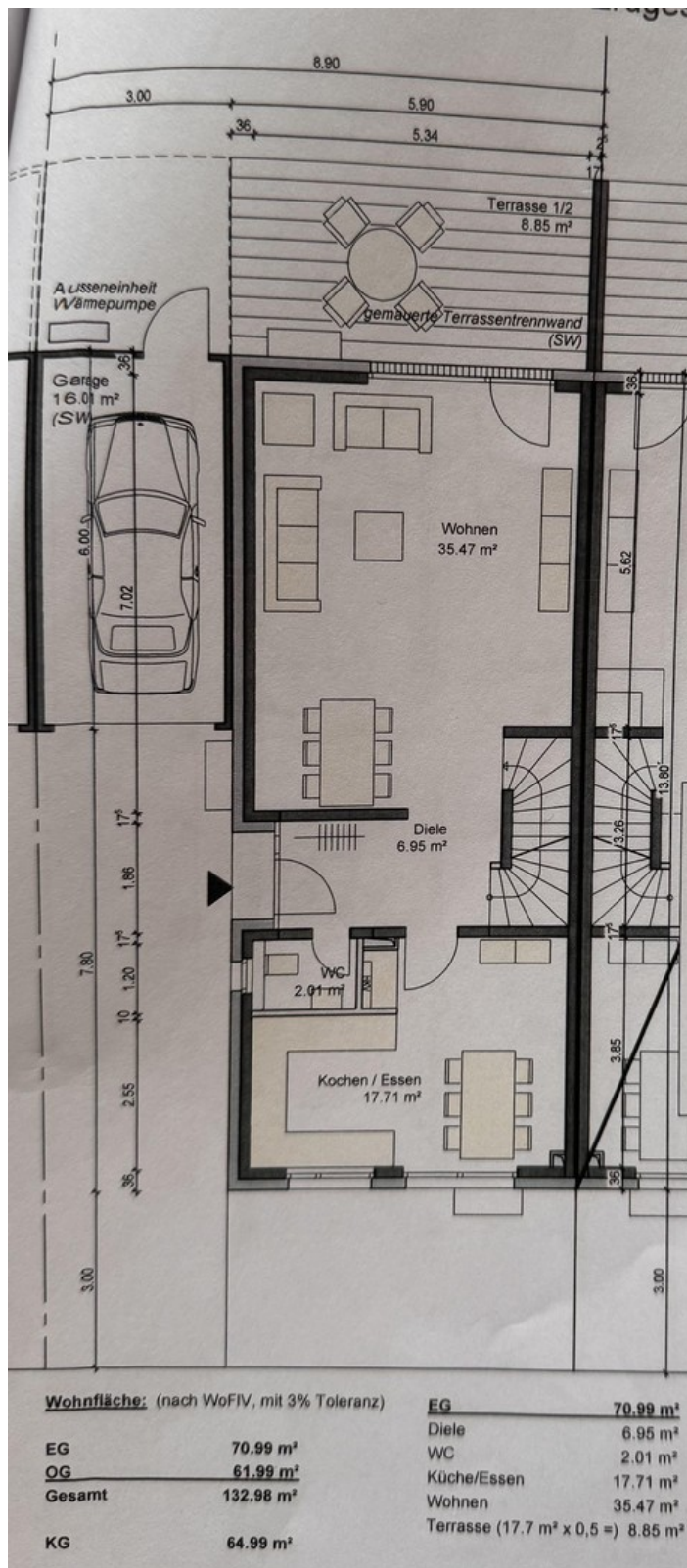
Terasse

Exposé - Galerie



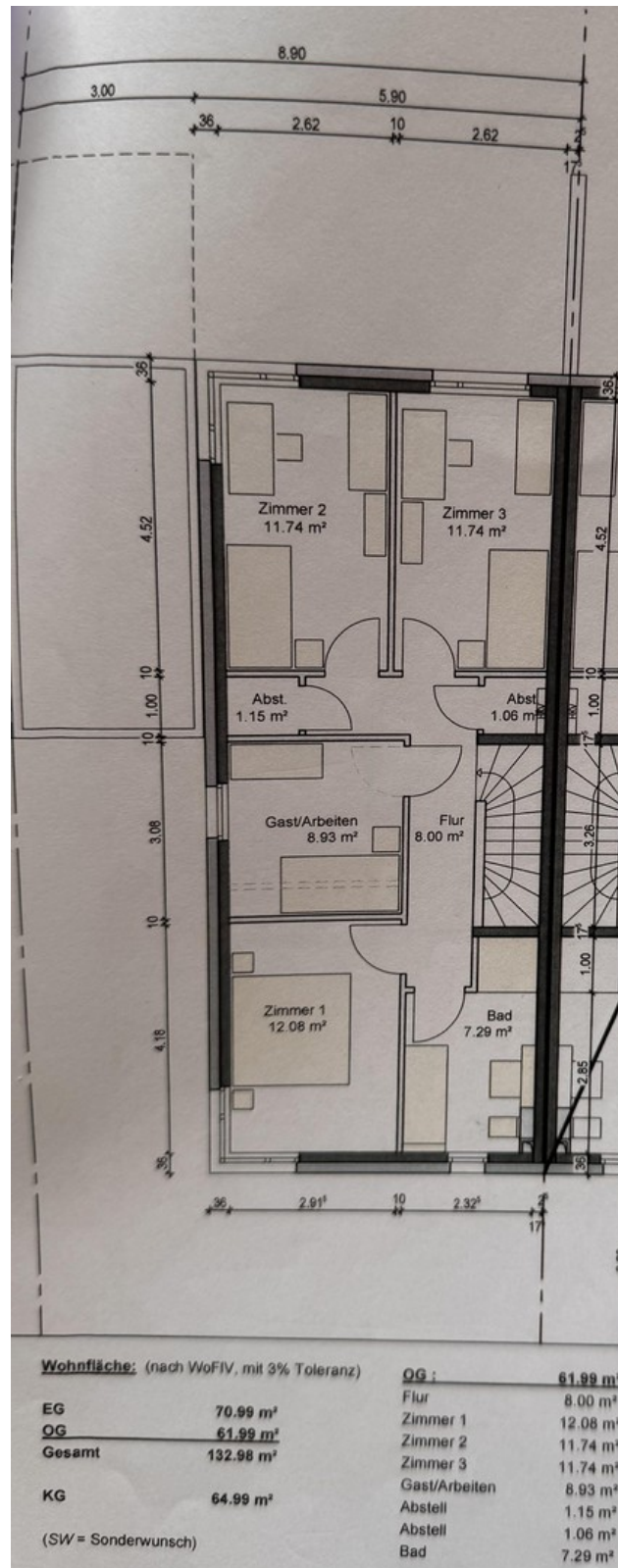
Garten

Exposé - Grundrisse



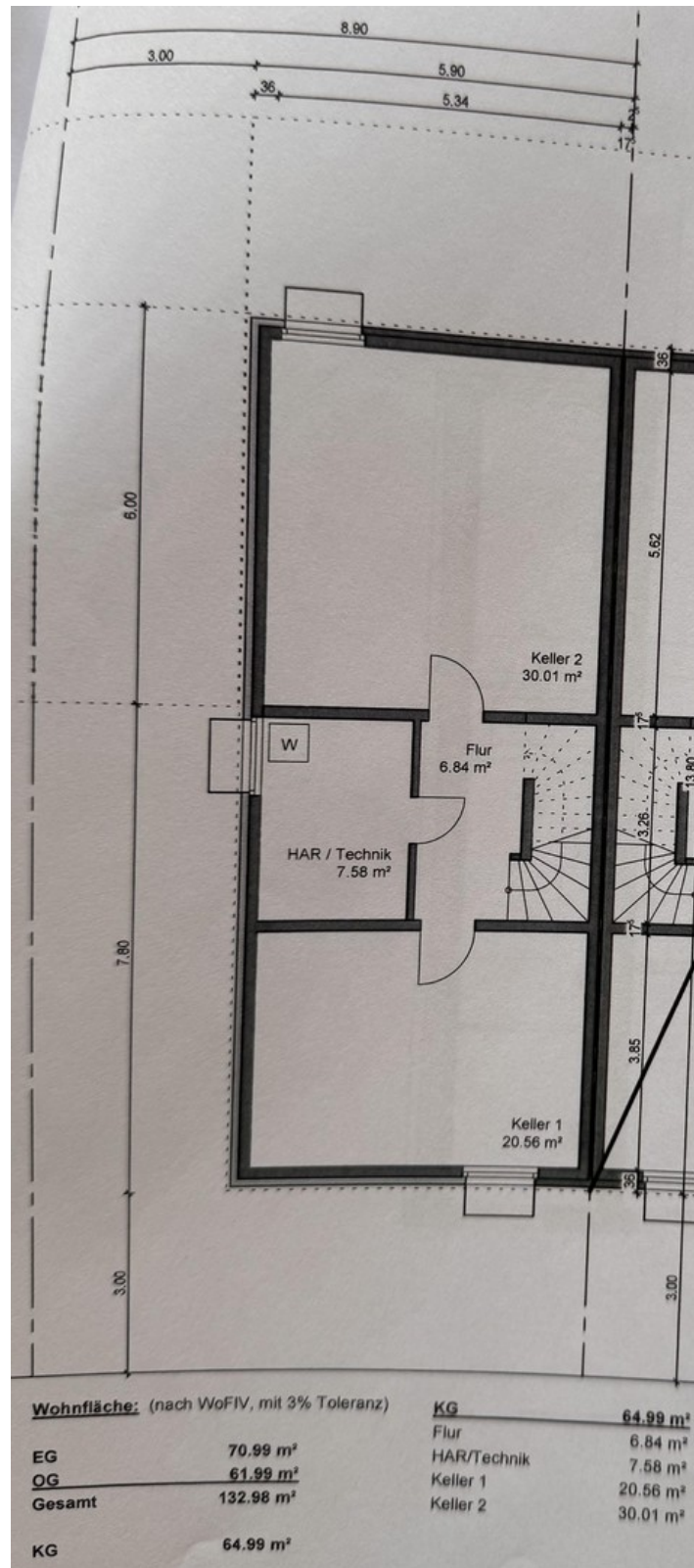
EG

Exposé - Grundrisse



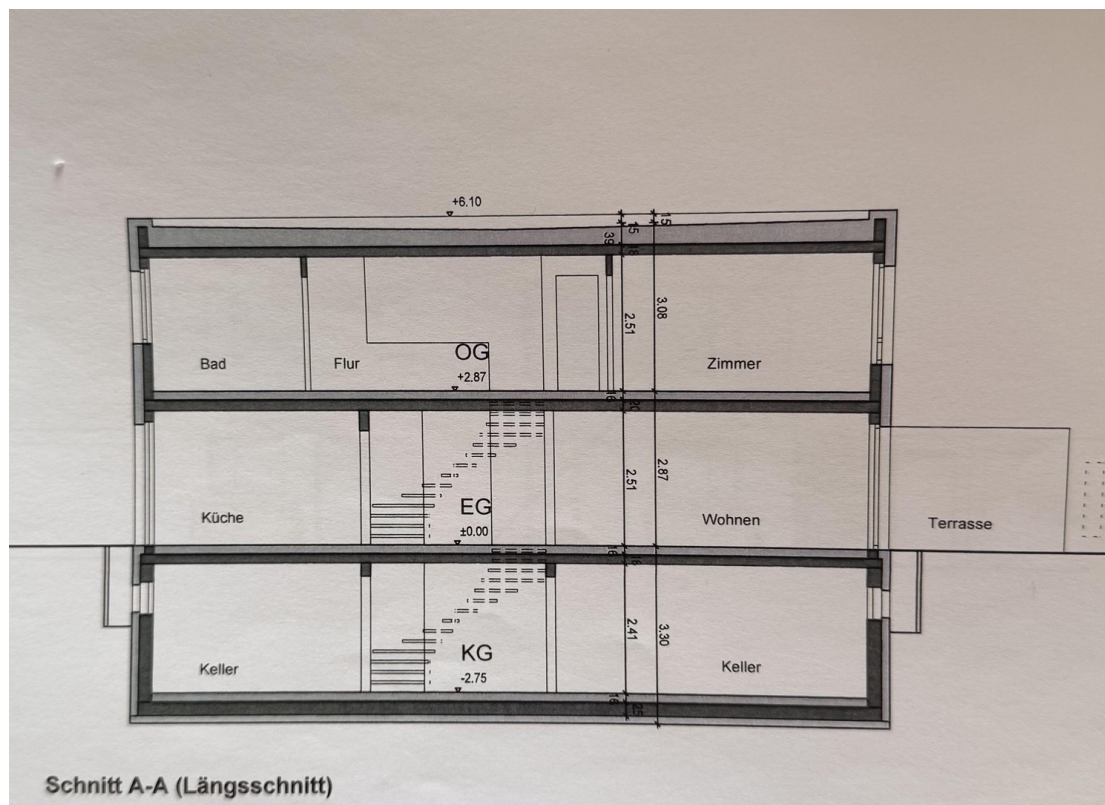
OG

Exposé - Grundrisse



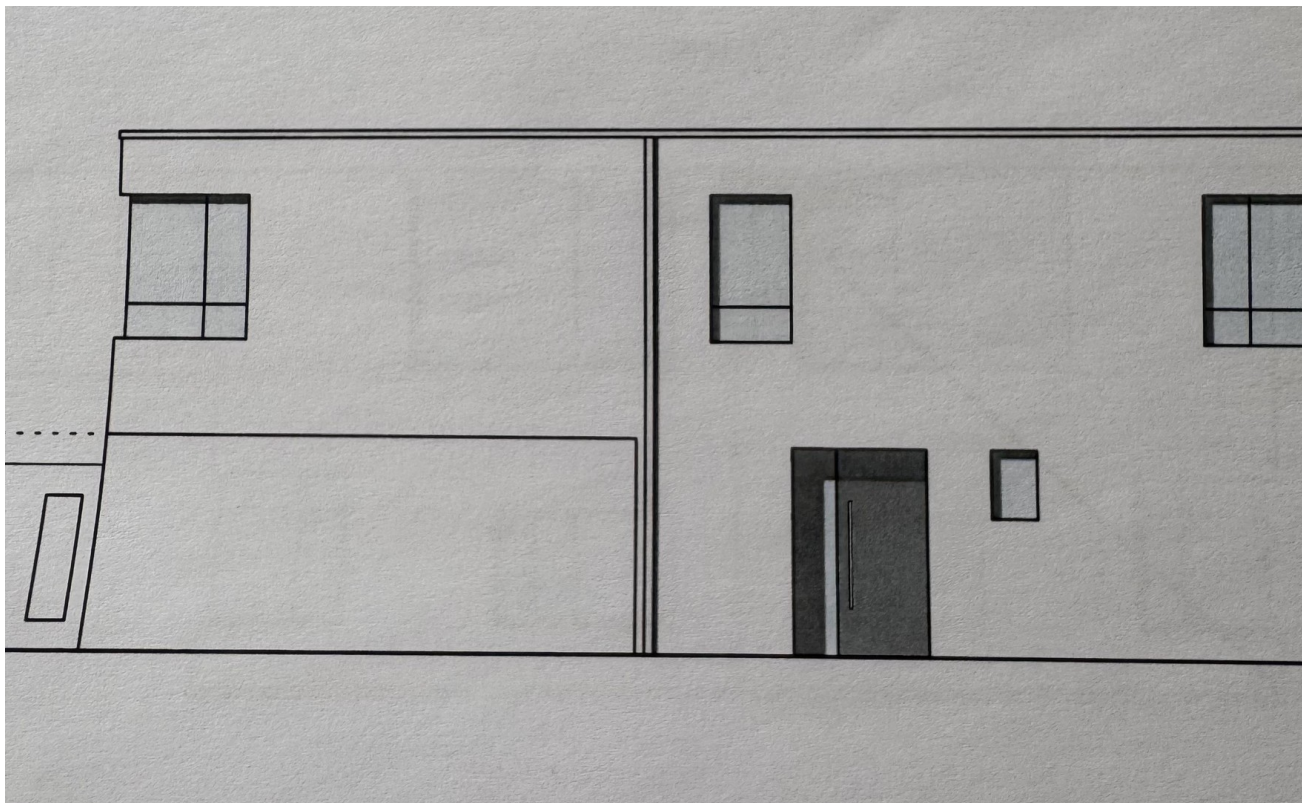
UG

Exposé - Grundrisse



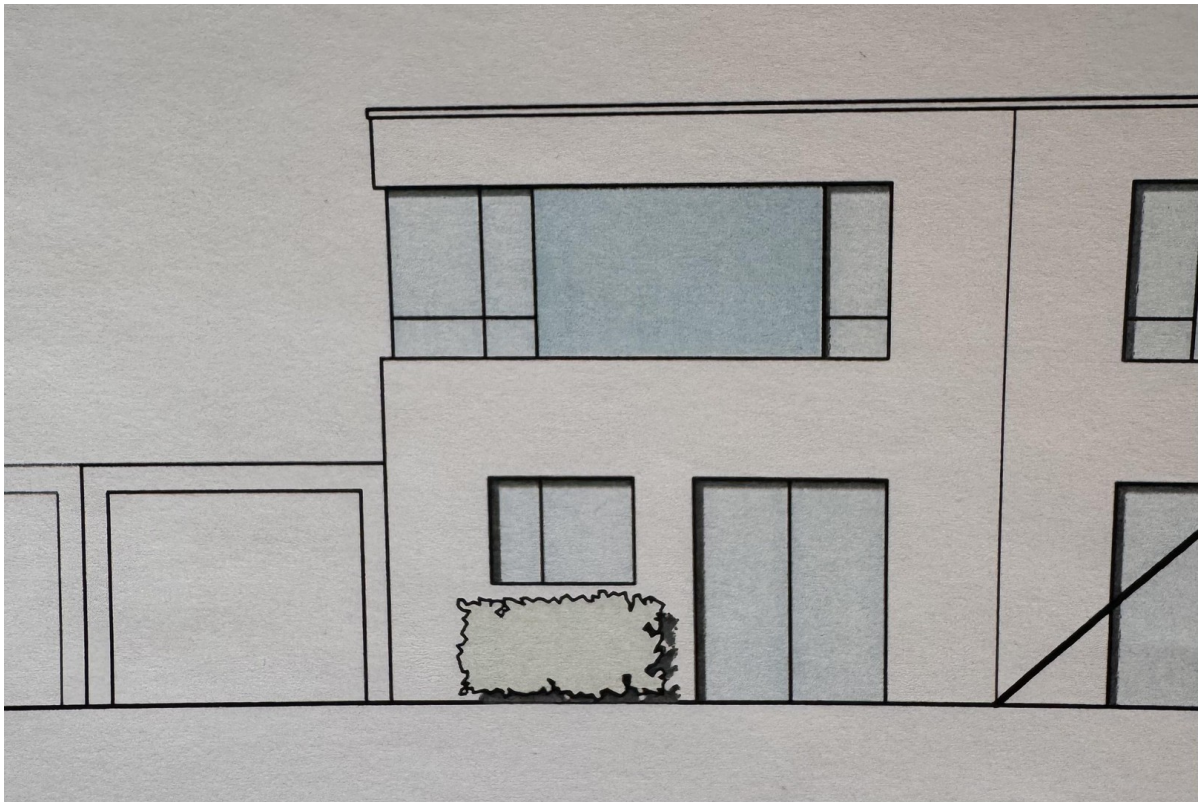
Schnitt A-A (Längsschnitt)

Schnitt



Ansicht Eingang

Exposé - Grundrisse



Ansicht Küche