

Exposé

Einfamilienhaus in Mönchengladbach

**Exklusiv saniertes Gartenhaus ca. 150qm WFL, 3
Schlafzimmer, schöne Terrasse etc.**



Objekt-Nr. **OM-454143**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Dominique von Dahlen

Bahnstraße 34
41069 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1930	Heizkosten	200 €
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnglück: Ihr privates „Haus im Haus“ – Zentral & Kinderfreundlich!

Sie suchen die Großzügigkeit eines Einfamilienhauses, möchten aber die Vorzüge einer erstklassigen, zentralen Lage nicht missen? Dieses außergewöhnliche Objekt erstreckt sich als komplettes Hinterhaus über zwei Etagen und bietet Ihnen auf ca. 150 m² ein Maximum an Privatsphäre – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Leben.

Ruhe trifft auf City-Nähe

Trotz der absolut zentralen Lage – nur 5 Minuten von der Innenstadt entfernt – genießen Sie hier eine bemerkenswerte Stille. Da sich die Wohnung im hinteren Teil des Grundstücks befindet, sind Sie vom Straßenlärm abgeschirmt und leben völlig autark in Ihrem eigenen Reich.

Die Highlights im Überblick:

Großzügiges Wohnerlebnis: Ca. 150 m² Wohnfläche auf zwei lichtdurchfluteten Ebenen.

Perfekt für Familien: Das Objekt ist durch den abgeschlossenen Garten, die großzügigen Räume und die ruhige Lage besonders kinderfreundlich. Hier können Kinder sicher im eigenen Garten spielen.

Lichtdurchfluteter Wohnbereich: Die beeindruckende, bodentiefe Fensterfront öffnet das Wohnzimmer zum privaten Garten hin.

Eigener Garten: Ihr privates grünes Wohnzimmer für Familienzeit, Grillabende oder Entspannung.

Moderne Ausstattung: Stilvolle Einbauküche mit Bar-Bereich, Design-Treppe und hochwertige Bodenbeläge.

Wellness & Komfort: Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Energie & Technik: Die Beheizung erfolgt über eine moderne zentrale Gasheizung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Repräsentativer Eingangsbereich, weitläufiger Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang, moderne Küche und Gäste-WC.

Obergeschoss: Private Rückzugsorte mit mehreren Zimmern (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) und das Hauptbadezimmer.

Lage:

Hervorragende Infrastruktur: In nur 5 Minuten erreichen Sie die Innenstadt. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, während Sie zu Hause die volle Privatsphäre genießen.

Fazit:

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für Familien oder Paare, die das urbane Leben lieben, aber ein sicheres und ruhiges Zuhause suchen. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!

Hinweis: Um eine optimale Darstellung der Räumlichkeiten zu gewährleisten, wurden die Objektfotos teilweise KI-gestützt optimiert (z. B. Belichtung und Kontrast).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage**Infrastruktur:**

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



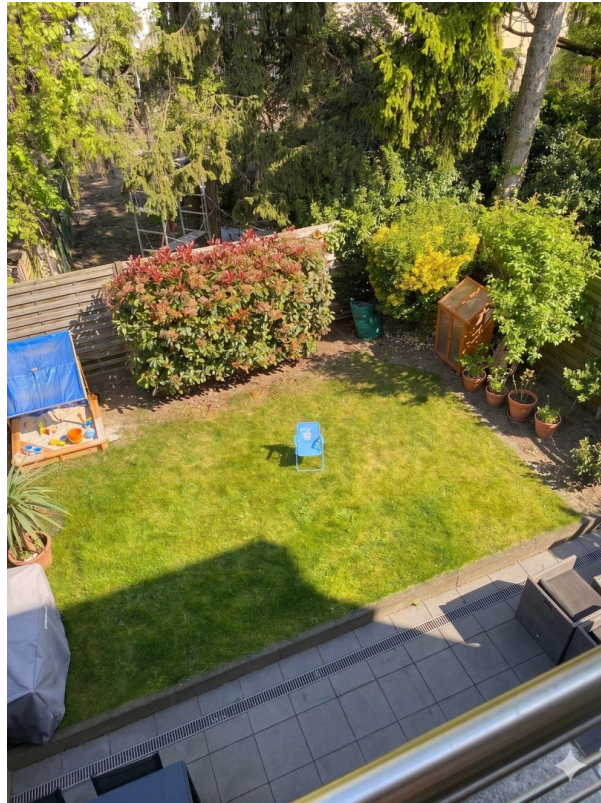
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

