

# Exposé

## Resthof in Mönchengladbach

### Außergewöhnliche Hofanlage mit drei Wohngebäuden



Objekt-Nr. OM-470930

### Resthof

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:  
Alois Döring

41238 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.826,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Garagen	3
Wohnfläche	345,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Hofanlage mit drei Wohngebäuden – historischer Charme und moderne Wohnqualität auf 1.826 m<sup>2</sup> Grundstück

Diese einzigartige ehemalige Hofanlage vereint historische Architektur, hochwertige Bauausführung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem ganz besonderen Immobilienangebot.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.826 m<sup>2</sup> befinden sich drei eigenständige Wohngebäude mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 335m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Ensemble besteht aus einem modernen Haupthaus, einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus sowie einer ausgebauten ehemaligen Scheune.

Die Gebäude bieten ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, die Vermietung einzelner Einheiten oder die Nutzung als Gäste- bzw. Ferienhäuser.

Das Haupthaus wurde 1994 errichtet und verfügt über ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eine geräumige Küche. Sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche gelangen Sie auf die große, mit einem Glasdach überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, ein separater Ankleideraum sowie ein Vollbad.

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine 30 m<sup>2</sup> Ausbaureserve und stellt eine besondere Rarität dar. Das Gebäude wurde im Jahr 2003 vollständig abgetragen und anschließend mit neuer Gründung sowie neuem Tragwerk originalgetreu wieder aufgebaut.

Dadurch verbindet es den unverwechselbaren Charakter eines historischen Fachwerkhäuses mit den Vorteilen moderner Bauqualität.

Der Wiederaufbau erfolgte in traditioneller Lehmbauweise, wodurch ein besonders angenehmes Wohnklima entsteht.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Wohnküche sowie ein modernes Duschbad.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafräume und ein Badezimmer.

Ein hochwertiger Grundofen sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Hauses.

Die ehemalige Scheune wurde 1994 – mit Ausnahme des vorhandenen Kellers – neu errichtet und zu einem attraktiven Wohngebäude mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgebaut. Die offene Bauweise verleiht ihr einen außergewöhnlichen Charakter und schafft ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente mit besonderem Flair.

Jedes der drei Gebäude verfügt über eine eigene Gasheizung sowie einen Kaminofen, sodass individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Wohnkomfort gewährleistet sind.

Diese außergewöhnliche Hofanlage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz, moderner Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Anwesen mit besonderem Charakter für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Anwesens ist geprägt von einer gelungenen Verbindung aus traditionellen Materialien und zeitgemäßer Wohnqualität.

Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Gebäuden für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Mehrere Terrassen- und Freisitzbereiche erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen attraktive Rückzugsorte im Grünen.

Die vorhandenen Kamin- und Ofenlösungen unterstreichen nicht nur den wohnlichen Charakter, sondern sorgen auch für eine behagliche Atmosphäre in den einzelnen Häusern.

Besonders hervorzuheben ist zudem die flexible Nutzbarkeit der Gebäude, die sich je nach Bedarf individuell gestalten lassen – ob als eigenständige Wohneinheiten, für Gäste oder als Kombination verschiedener Lebens- und Arbeitsmodelle.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie bietet aufgrund der drei separaten Gebäude und der großzügigen Grundstücksfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus unterliegt den entsprechenden denkmalrechtlichen Vorgaben. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers; für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

## Lage

Die Hofanlage befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage mit ländlichem Charakter.

Das Umfeld ist geprägt von viel Grün, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den umliegenden Ortschaften gut erreichbar.

Durch die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind auch die nächstgrößeren Städte und Arbeitsorte bequem zu erreichen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv.

Diese einzigartige ehemalige Hofanlage vereint historische Architektur, hochwertige Bauausführung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem außergewöhnlichen Immobilienangebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.868,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



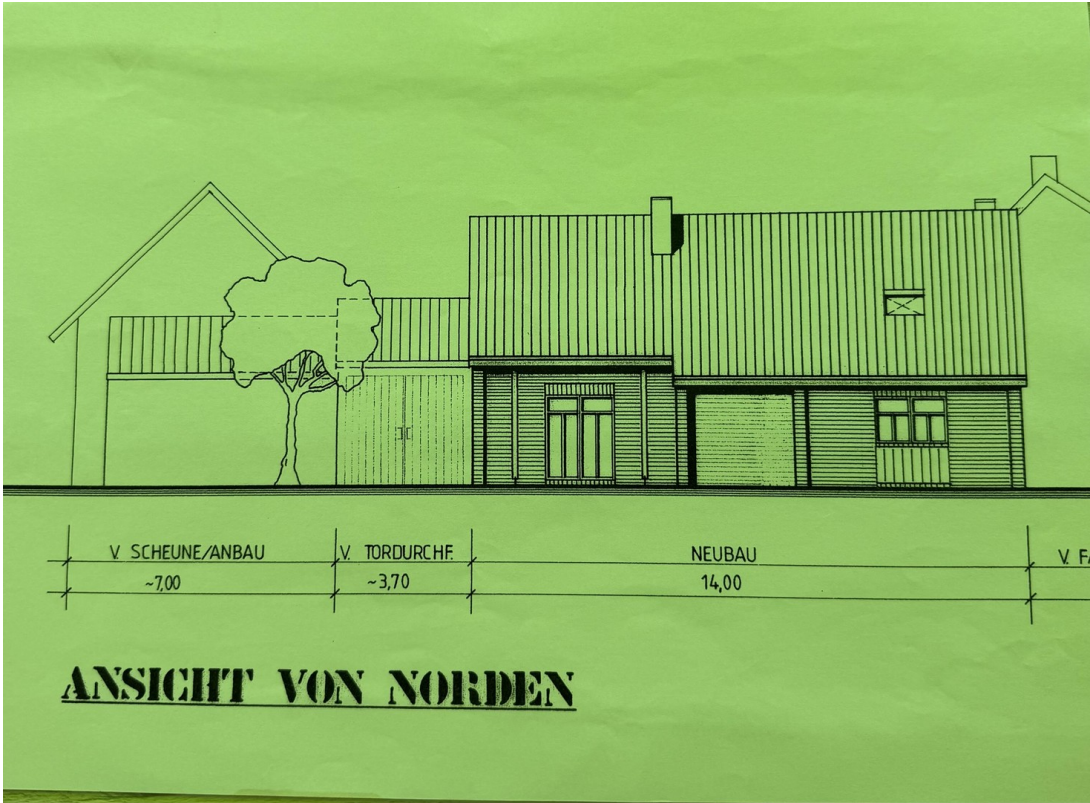
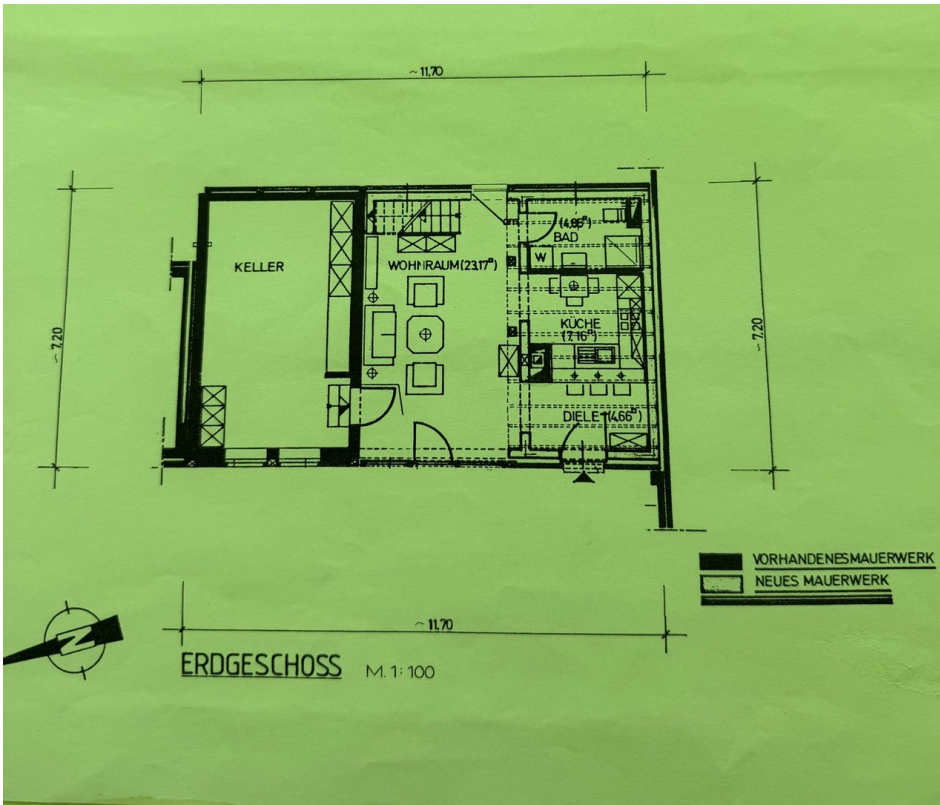
# Exposé - Galerie



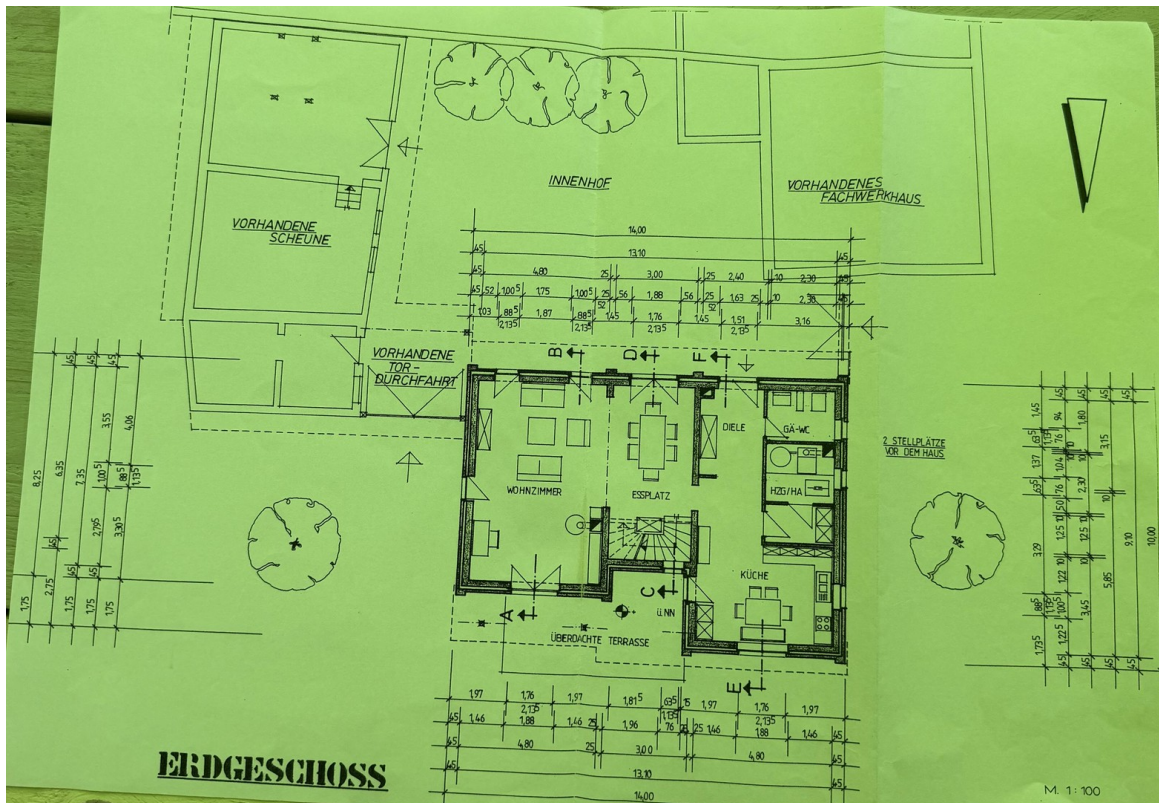
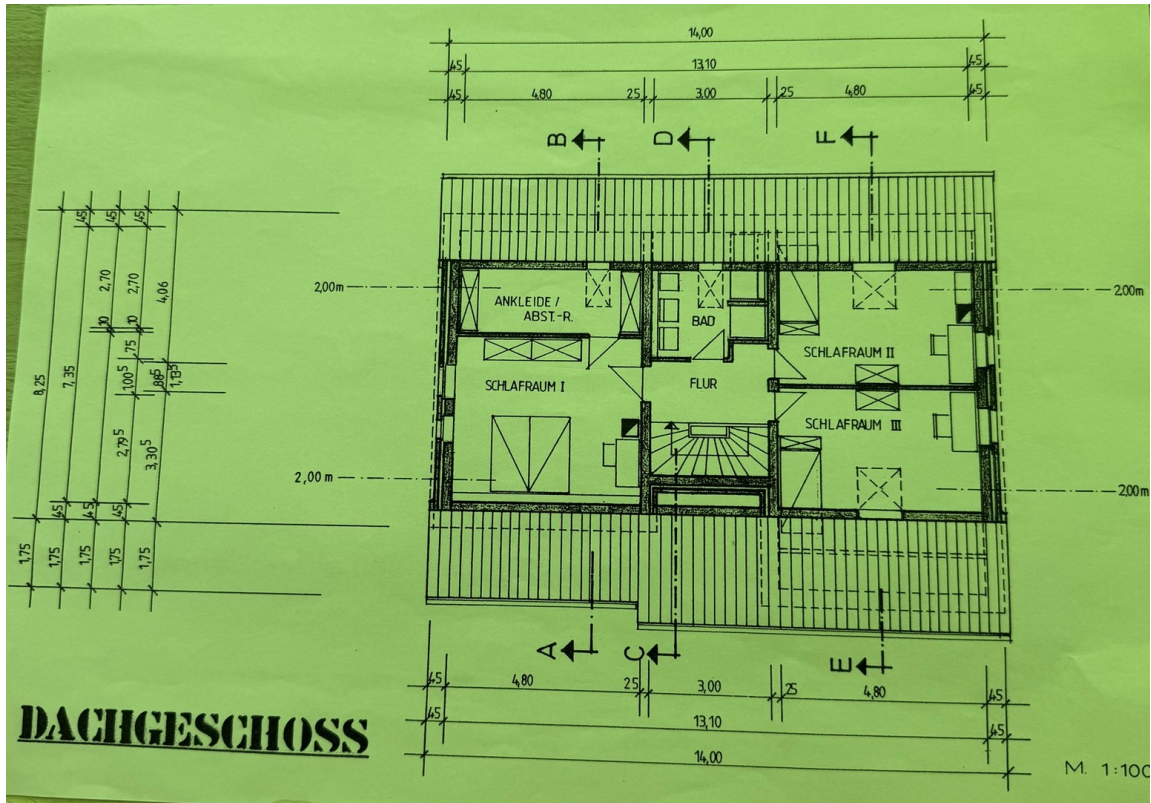
# Exposé - Galerie



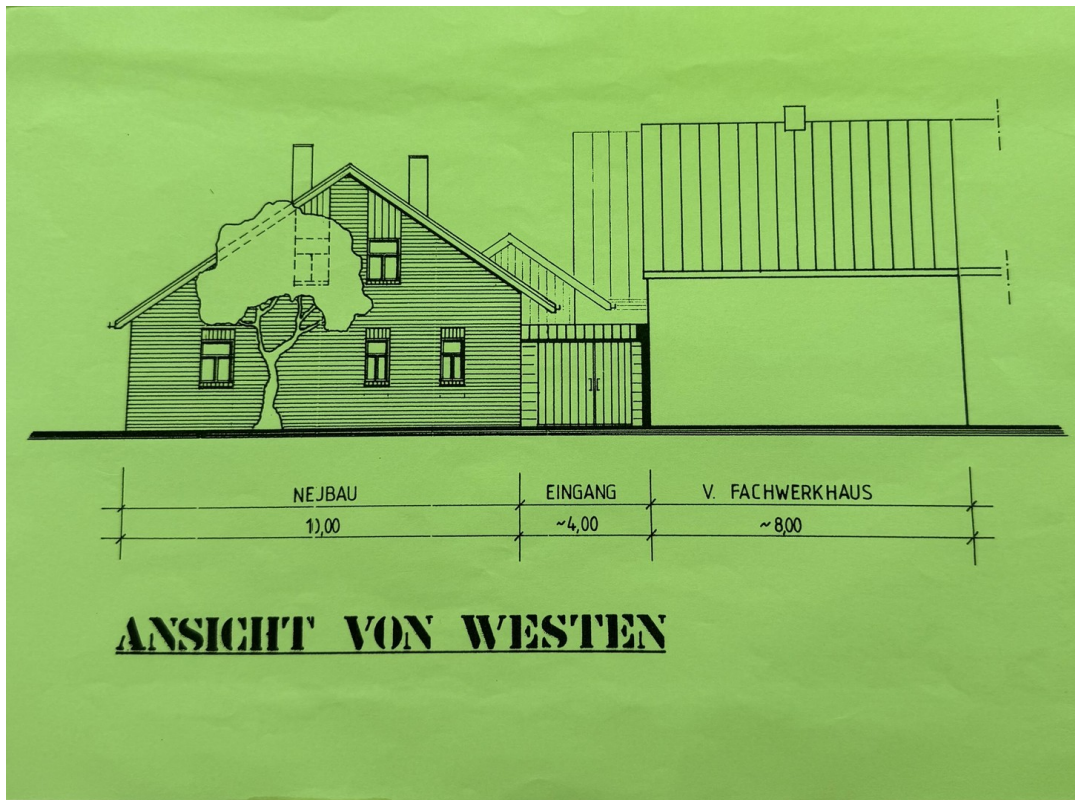
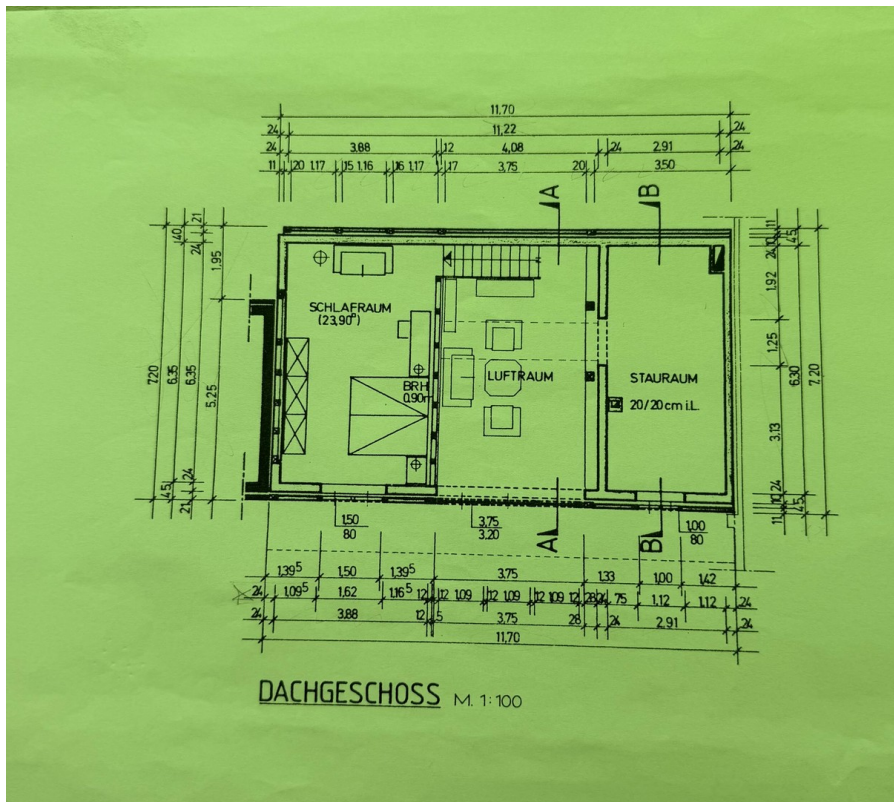
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

