

Breiter Graben 31
41068 Mönchengladbach-Venn

Provisionsfreies Kaufangebot · direkt vom Eigentümer

Modernisiertes Reihenhaus | Wintergarten | Südgarten | Vollkeller

Wohnfläche ca. 127 m² + 22 m² Hobbyraum | Grundstück ca. 205 m² | 5 Zimmer | Solaranlage + E-Ladestation

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	BAUJAHR
496.000 €	ca. 127 m²	ca. 205 m²	5	1985
provisionsfrei	+ 22 m² Hobbyraum	Garten nach Süden	3 Schlafräume	modernisiert 2020–26

Objekt-Nr. BG31-2026

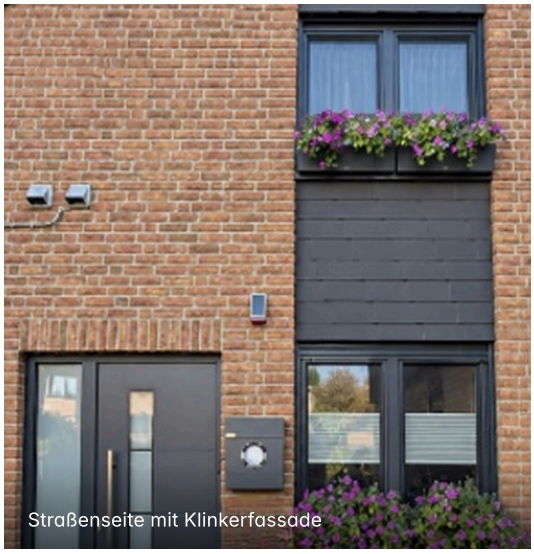
DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Einziehen statt renovieren

Das 1985 in Massivbauweise errichtete Reihenmittelhaus wurde zwischen 2020 und 2026 Schritt für Schritt erneuert: Heizung, Dach, Solaranlage, Wintergarten, Fenster und Bad. Auf drei Ebenen stehen rund 181 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, dazu ein Garten nach Süden, ein eigener Stellplatz mit Ladestation für das E-Auto und ein ruhiges Wohnumfeld im Mönchengladbacher Norden.

- Wintergarten 18 m² (2023)
- Südgarten mit Gartenhaus
- Solaranlage (2022)
- Dach neu (2022)
- Bad neu (2026)
- Fenster neu (2026)
- Kaminofen
- Klima- und Alarmanlage
- Stellplatz mit E-Ladestation
- Glasfaser (Telekom)


Offener Wohn- und Essbereich, rund 41 m²


Straßenseite mit Klinkerfassade

STAMMDATEN Angaben des Eigentümers

Objekt-Nr.	BG31-2026	Vermarktungsart	Kauf
Objektart	Reihenmittelhaus	Provision	keine – Direktverkauf
Adresse	Breiter Graben 31, 41068 MG	Stadtteil	Venn (Stadtbezirk Nord)
Baujahr	1985	Modernisierung	2020–2026
Zustand	modernisiert, gepflegt	Ausstattung	gehoben
Geschosse	KG, EG, OG	Verfügbar	nach Kaufpreiszahlung

ERDGESCHOSS

Ein Raum vom Eingang bis zum Garten

Vom Eingang mit Gäste-WC geht der Blick durch das ganze Haus bis in den Garten. Der offene Wohn- und Essbereich misst rund 41 m², die angrenzende Küche weitere 7 m². Die Einbauküche kann übernommen werden.

Durchgehende Fliesen in Anthrazit, eine offene Stahltreppe und klare weiße Wände geben dem Erdgeschoss eine ruhige, moderne Linie.

Große Schiebetüren öffnen den Wohnbereich zum 18 m² großen Wintergarten mit Glasdach (2023). Er verlängert die Wohnfläche ins Freie und wird vom Frühjahr bis in den Herbst zum zweiten Esszimmer.

Im Winter sorgt der Kaminofen (2020, vom Schornsteinfeger abgenommen) für behagliche Wärme.



Wintergarten mit Glasdach – direkter Übergang in den Garten



Gartenseite mit Wintergarten und Terrasse



Blick aus dem Obergeschoss über das Glasdach

OBERGESCHOSS

Schlafen unter offenem Dachstuhl

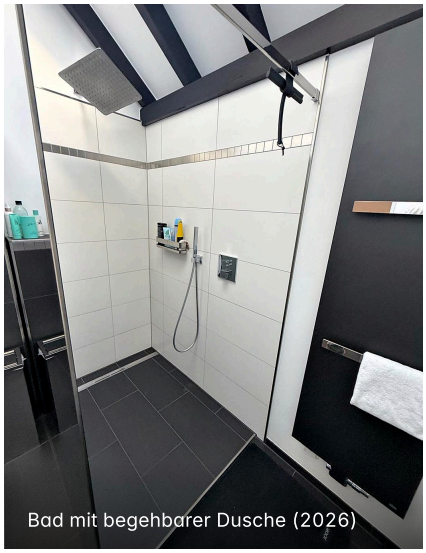
Drei Räume liegen im Obergeschoss: das Elternschlafzimmer mit knapp 18 m², ein zweites Schlafzimmer mit rund 12 m² und ein ebenfalls rund 12 m² großer Raum, heute Ankleide, ebenso gut Kinder- oder Arbeitszimmer.

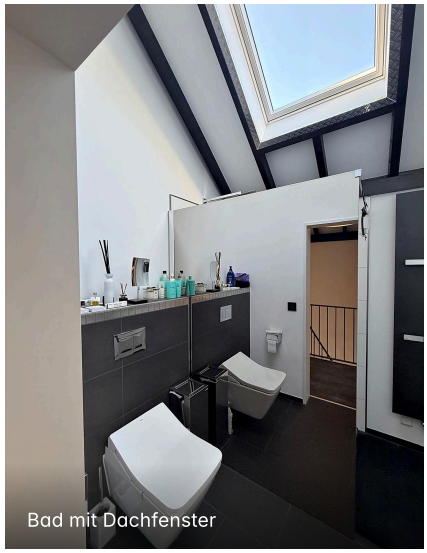
Die offenen Dachstühle mit dunklen Sichtbalken geben den Räumen Höhe und Charakter. Das 2026 modernisierte Bad erhält Tageslicht über ein Dachfenster und hat eine bodengleiche, begehbare Dusche.


Elternschlafzimmer, knapp 18 m²


Schlaf- oder Arbeitszimmer, rund 12 m²


Ankleide, rund 12 m²


Bad mit begehbarer Dusche (2026)


Bad mit Dachfenster

GARTEN, KELLER UND STELLPLATZ

Platz draußen und darunter

Südgarten

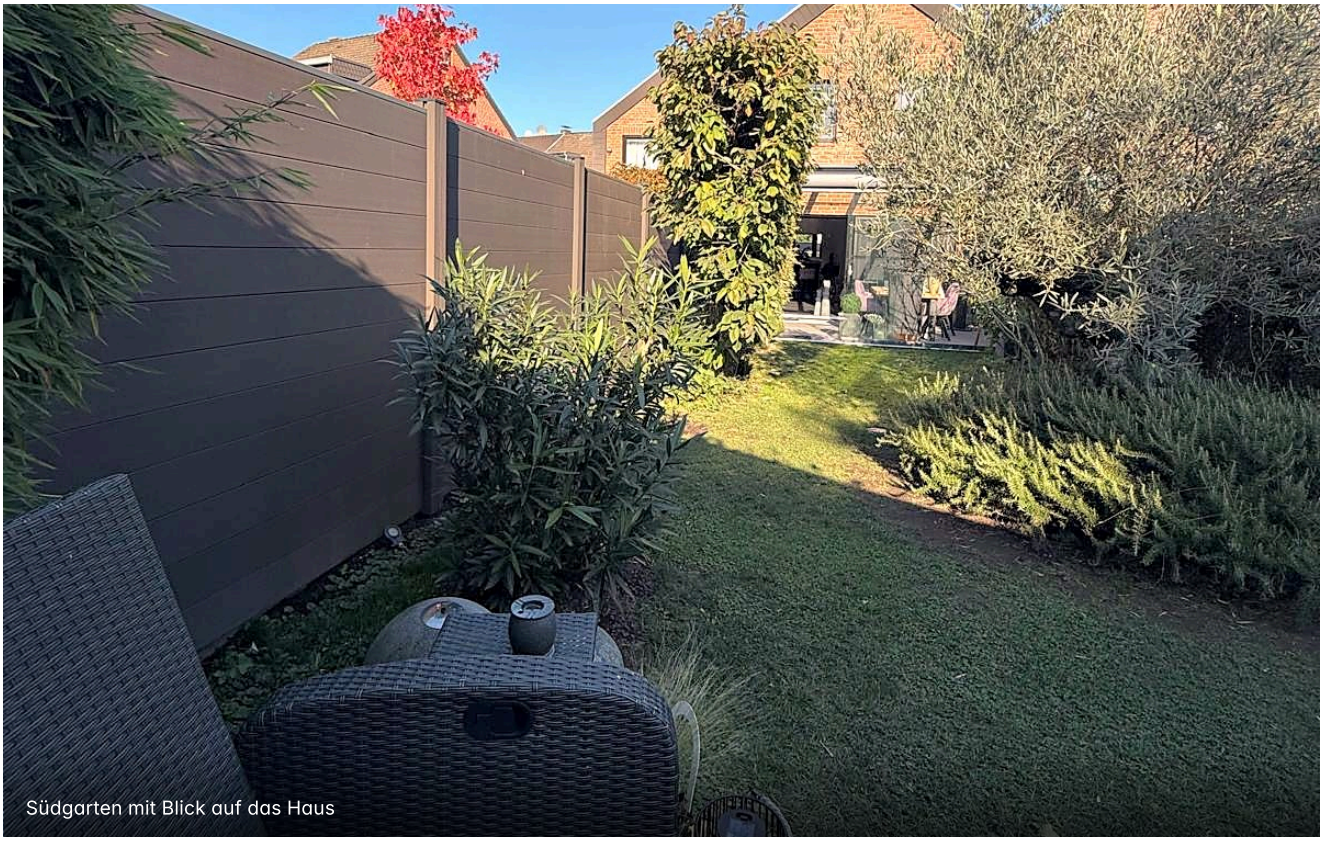
Der angelegte, pflegeleichte Garten liegt nach Süden. Ein großer Olivenbaum, Sichtschutzwände und ein massives Gartenhaus aus Holz geben ihm einen geschützten Rahmen.

Vollkeller

Rund 22 m² Fitness- und Hobbyraum, eine 16 m² große Waschküche und ein Hauswirtschaftsraum. Viel Stauraum und Platz für Sport, Werkstatt oder Homeoffice.

Vor dem Haus

Eigener Pkw-Stellplatz mit Ladestation für das Elektroauto. Das Haus ist mit Alarm- und Klimaanlage ausgestattet.



Südgarten mit Blick auf das Haus



Garten mit Olivenbaum



Massives Gartenhaus

FLÄCHEN

Raumprogramm

WOHNFLÄCHE EG + OG
ca. 127 m²
inkl. Wintergarten, Flure, Gäste-WC

HOBBYRAUM KG
ca. 22 m²
ausgebaut, als Nutzfläche geführt

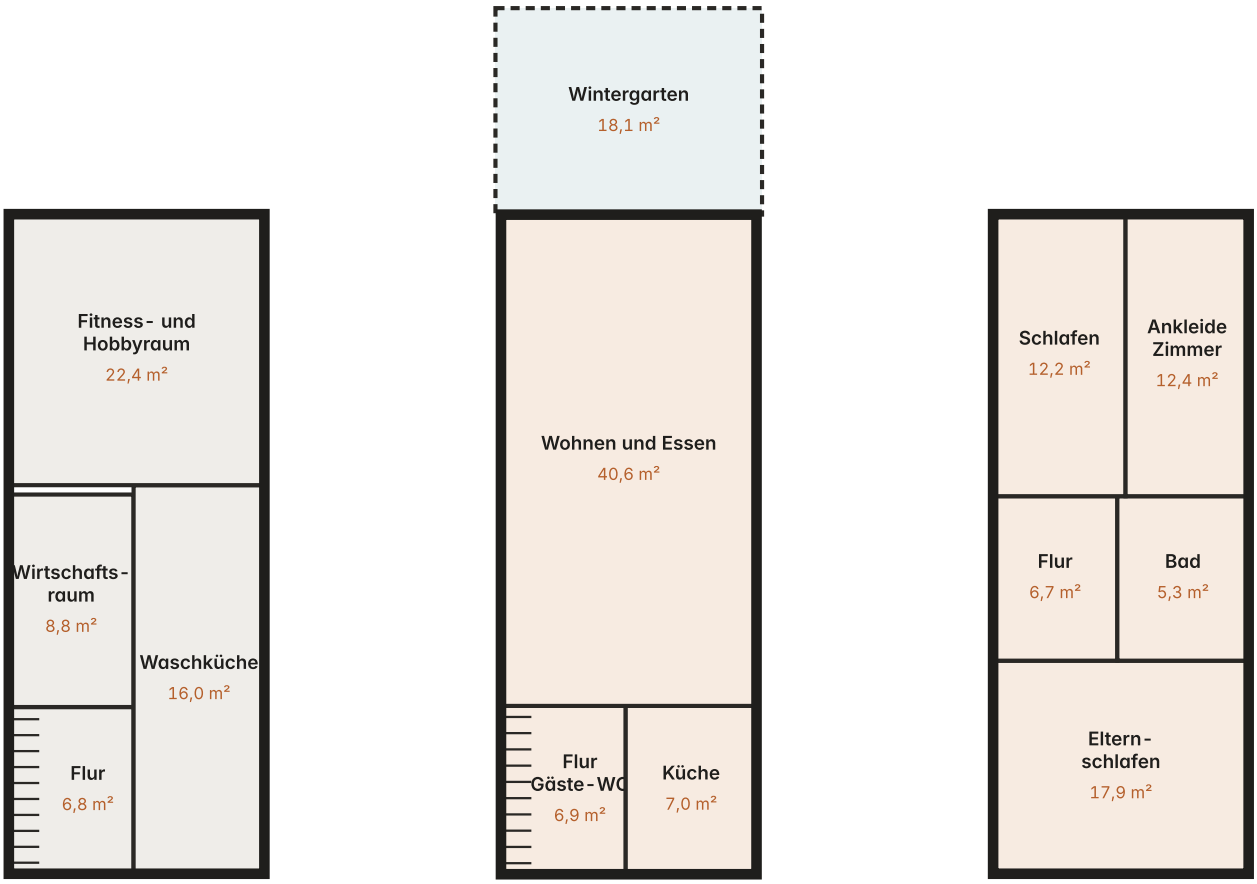
WOHN- UND NUTZFLÄCHE
ca. 181 m²
auf ca. 205 m² Grundstück

RAUM	M²	ART
ERDGESCHOSS · 72,6 M²		
Wohn- und Essbereich · 8,77 × 4,63 m	40,6	Wohnen
Wintergarten · 3,74 × 4,83 m	18,1	Wohnen
Küche · 3,05 × 2,29 m	7,0	Wohnen
Flur mit Gäste-WC · 3,05 × 2,26 m	6,9	Wohnen
OBERGESCHOSS · 54,5 M²		
Elternschlafzimmer · 3,86 × 4,63 m	17,9	Wohnen
Ankleide / Zimmer · 2,32 × 5,35 m	12,4	Wohnen
Schlafzimmer · 2,52 × 4,84 m	12,2	Wohnen
Flur · 2,25 × 2,98 m	6,7	Wohnen
Bad · 2,44 × 2,18 m	5,3	Wohnen
KELLERGESCHOSS · 54,0 M²		
Fitness- und Hobbyraum · 4,85 × 4,62 m	22,4	Nutzfläche
Waschküche · 7,04 × 2,27 m	16,0	Nutzfläche
Hauswirtschaftsraum · 3,85 × 2,28 m	8,8	Nutzfläche
Flur · 2,26 × 3,02 m	6,8	Nutzfläche
Wohnfläche / Wohn- und Nutzfläche gesamt	**127,1**	**/ 181,1 m²**

Circa-Angaben, ermittelt aus Länge × Breite der Räume; keine Berechnung nach Wohnflächenverordnung, ohne Abzug für Dachschrägen. Der Wintergarten ist mit voller Fläche angesetzt. Kellerräume sind als Nutzfläche geführt. Nicht enthalten: Vorplatz vor dem Haus (ca. 4,9 × 7,7 m). Grundrisse und Lageplan auf Anfrage.

GRUNDRISSE UND LAGEPLAN

Raumaufteilung je Geschoss



KELLERGESCHOSS
ca. 54 m² Nutzfläche

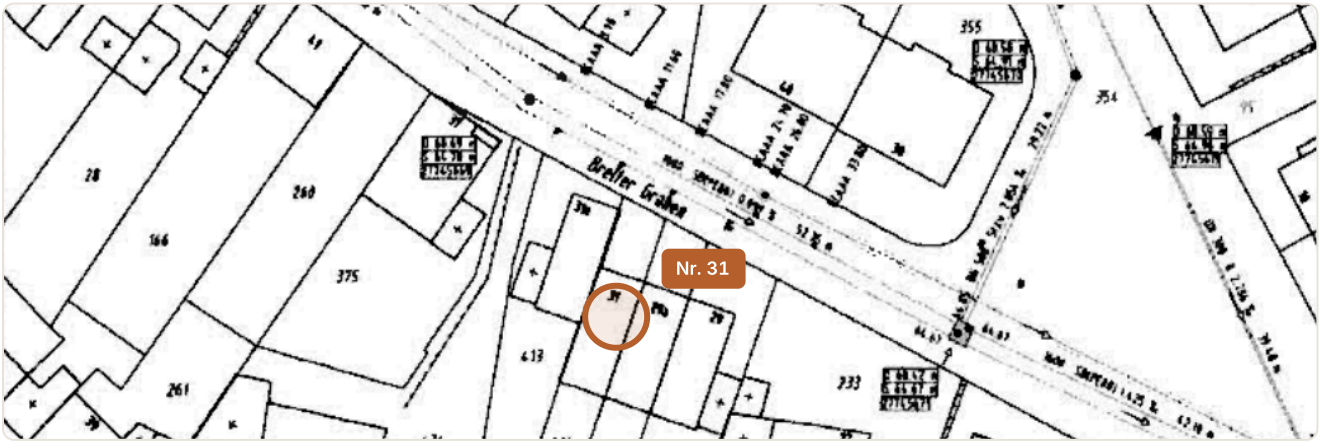
ERDGESCHOSS
ca. 73 m² inkl. Wintergarten

OBERGESCHOSS
ca. 55 m²

Wohnfläche · Nutzfläche · Wintergarten · oben: Garten (Süd) · unten: Straße

Schematische Darstellung nach den Raummaßen des Eigentümers, nicht maßstabsgetreu, keine Bauzeichnung. Lage von Türen, Fenstern und Treppe vereinfacht.

LAGEPLAN Auszug Liegenschaftskarte



GEBÄUDE UND AUSSTATTUNG

Was bereits erledigt ist

2026	**Bad modernisiert** – Tageslichtbad mit bodengleicher, begehbarer Dusche
2026	**Fenster und Schiebetüren erneuert** – inklusive hochwertiger Fliegengitter
2026	**Glasfaser** – Leitung der Telekom bis zur Hausfront verlegt, Hausanschluss im Dezember 2026
2023	**Wintergarten errichtet** – rund 18 m² mit Glasdach und Schiebeelementen
2022	**Dach neu eingedeckt, Solaranlage installiert**
2020	**Gas-Zentralheizung erneuert, Kaminofen eingebaut** – vom Schornsteinfeger abgenommen

GEBÄUDE UND TECHNIK

Bauweise	massiv, Klinkerfassade	Dach	Satteldach, neu 2022
Heizung	Gas-Zentralheizung (2020)	Zusatzheizung	Kaminofen (2020)
Strom	Solaranlage (2022)	Kühlung	Klimaanlage
Fenster	neu 2026, mit Fliegengittern	Bodenbelag	Fliesen anthrazit
Stellplatz	1 Pkw, mit E-Ladestation	Sicherheit	Alarmanlage
Internet	Glasfaser ab Dez. 2026	Keller	Vollkeller

ENERGIEAUSWEIS Pflichtangaben nach § 87 GEG

Art des Ausweises	wird ergänzt	Endenergie	wird ergänzt
Wesentlicher Energieträger	Erdgas	Baujahr laut Ausweis	1985
Effizienzklasse	wird ergänzt	Gültig bis	wird ergänzt

LAGE

Ruhig wohnen im Mönchengladbacher Norden

Lage auf einen Blick

Venn gehört zum Stadtbezirk Nord und ist ein gewachsener, überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägter Stadtteil. Der Breite Graben ist eine ruhige Wohnstraße – mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zur Autobahn und nach Düsseldorf.

ERREICHBARKEIT

Richtwerte mit dem Pkw, verkehrsabhängig

BUS **fußläufig** Linie 033, Haltestelle Breiter Graben	MG HAUPTBAHNHOF **ca. 10 Min.** RE nach Düsseldorf, Köln, Aachen	AUTOBAHN **ca. 5–10 Min.** A 52 und A 61	DÜSSELDORF **ca. 20–25 Min.** Innenstadt
FLUGHAFEN DUS **ca. 25–30 Min.** über die A 52	KREFELD **ca. 20 Min.** Innenstadt	KÖLN **ca. 50 Min.** Innenstadt	VENLO (NL) **ca. 35 Min.** über die A 61

FAMILIE UND BILDUNG

- ✓ Katholische Grundschule Venn, Moosheide
- ✓ Kita in der Nähe (u. a. Grottenweg)
- ✓ Weiterführende Schulen im Stadtgebiet
- ✓ Hochschule Niederrhein gut angebunden

ALLTAG UND FREIZEIT

- ✓ Supermärkte und Discounter in wenigen Minuten
- ✓ Bäcker, Apotheke und Ärzte im Umfeld
- ✓ Felder und Radwege am Stadtrand
- ✓ Schloss Rheydt, Bunter Garten, Borussia-Park

Fahrzeiten sind gerundete Richtwerte ohne Gewähr und hängen von Tageszeit und Verkehr ab.

FÜR WEN DAS HAUS PASST

FAMILIEN
Drei Schlafräume, Garten nach Süden, Grundschule und Kita im Stadtteil.

PENDLER
A 52 und A 61 in wenigen Minuten, Düsseldorf in rund 20 bis 25 Minuten.

HOMEOFFICE
Glasfaser ab Dezember 2026, Arbeitszimmer im OG, Hobbyraum im Keller.

KAUFPREIS UND KONDITIONEN

Transparent kalkuliert

KAUFPREIS

496.000 €

provisionsfrei · Verkauf direkt vom Eigentümer
bezugsfrei nach Kaufpreiszahlung
inklusive Einrichtung (optional)

KAUFNEBENKOSTEN

Richtwerte für Käufer in NRW

POSITION	SATZ	BETRAG
Grunderwerbsteuer NRW	6,5 %	32.240 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 7.400–9.900 €
Maklerprovision	entfällt	0 €
Nebenkosten gesamt	**ca. 8,0–8,5 %**	**ca. 39.700–42.200 €**

Bei einem Kauf über einen Makler fiele in NRW üblicherweise eine Käuferprovision von 3,57 % an – hier rund 17.700 €, die Sie sparen. Notar- und Grundbuchkosten richten sich nach dem GNotKG; die genaue Höhe nennt der Notar.

HINWEISE

Einrichtung

Der Kaufpreis schließt die komplette, neuwertige Einrichtung ein. Die Übernahme ist freiwillig; ohne Einrichtung reduziert sich der Preis entsprechend. Mitverkaufte Einrichtung kann im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden – auf diesen Anteil fällt in der Regel keine Grunderwerbsteuer an.

Keller

An der Kellerwand zum Nachbarhaus besteht Feuchtigkeit. Das ist im Kaufpreis berücksichtigt. Auf Wunsch lässt der Verkäufer die Wand vor der Übergabe trockenlegen; der Kaufpreis beträgt dann 519.000 € (Aufpreis 23.000 €).

Zum Verkauf

Es handelt sich ausdrücklich nicht um einen Notverkauf. Alle Angaben beruhen auf Unterlagen und Auskünften des Eigentümers; Flächen- und Maßangaben sind Circa-Werte. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

SO LÄUFT DER KAUF AB

SCHRITT 1
Besichtigung
Termin direkt mit der Eigentümerin

SCHRITT 2
Unterlagen
für Ihre Bank und die Finanzierungszusage

SCHRITT 3
Notar
Kaufvertragsentwurf, danach Beurkundung

SCHRITT 4
Zahlung
nach Fälligkeitsmitteilung des Notars

SCHRITT 5
Übergabe
Schlüssel, Zählerstände, Protokoll

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich vor Ort

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Petra Steffens
Eigentümerin

Telefon 0151 14967716

E-Mail r4502@locaboom.de

Besichtigungstermin vereinbaren



UNTERLAGEN FÜR IHRE FINANZIERUNG auf Anfrage erhältlich

- ✓ Grundbuchauszug
- ✓ Grundrisse
- ✓ Nachweise zu den Modernisierungen
- ✓ Flurkarte und Lageplan
- ✓ Energieausweis
- ✓ Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Tipp für Ihre Finanzierung: Legen Sie Ihrer Bank die Liste der Modernisierungen 2020–2026 vor. Sie fließt in die Wertermittlung ein.

