



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**GEPFLEGTES REIHENENDHAUS MIT  
GROSSEM GRUNDSTÜCK IN MG-HARDT!**

**Objekt-Nr.:**

**66668-12543**

# Haus zum Kauf

in 41169 Mönchengladbach





## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**105 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**60 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**671 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1986**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Parkett**

## Beschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Reihenendhaus wurde um 1986 auf einem 671 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Das große Grundstück bietet neben einem weitläufigen Garten, welcher zum ausgiebigen Gärtnern, Spielen und Entspannen einlädt, die Gestaltung eines üppigen Vorgartens mit zusätzlichem Platz für Fahrräder und Mülltonnen. Ein nahezu uneinsehbarer Wintergarten, welcher seitlich angebaut wurde, rundet den tollen Außenbereich ab.

Die insgesamt 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über zwei Vollgeschosse. Zusätzlich verfügt das Haus über ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss sowie einen gefliesten Keller. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner Flur mit Garderobenmöglichkeit. Die klassische Aufteilung führt Sie zur Rechten in ein Gäste-WC mit Fenster sowie zur Linken in die gemütliche Küche mit Blick in den Vorgarten. Den angrenzenden Essbereich erreichen Sie sowohl vom Flur, als auch von der Küche aus. Das L-förmige Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten.



Über eine offene Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein außergewöhnlich großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und das hell geflieste Tageslichtbad mit Wanne. In der ursprünglichen Planung war eine Unterteilung des großen Schlafzimmers angedacht. Dies wäre auch heute mit wenig Aufwand noch umsetzbar.

Der Treppe weiter ins Dachgeschoss gefolgt, erwarten Sie hier ein großzügiger Raum, welcher in früheren Jahren als Kinderzimmer, später als Gästezimmer, genutzt wurde sowie ein kleinerer Raum, welcher auch die Heiztherme beherbergt. Letzterer eignet sich hervorragend als kleines Homeoffice. Beide Räume sind nicht mit in die Wohnfläche eingerechnet. Es handelt sich hier um wohnlich ausgebaute Nutzfläche. Ein kleiner Abstellraum im Drempel des Daches bietet Stauraum.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Alle Kellerräume sind weiß gekälkt durchgehend gefliest und beheizbar, sodass diese gut nutzbar sind.

Neben einem kleinen Hausanschluss-/ Vorratsraum, stehen ein großer Hobbyraum und eine Waschküche mit Dusche und Außentreppe zur Verfügung.

Abgerundet wird diese attraktive Immobilie mit einer eigenen Garage, welche sich am Anfang der Häuserreihe befindet.

Unser Fazit: Hier haben Sie die Gelegenheit eine sehr gepflegte Bestandsimmobilie, welche lediglich eine Renovierung benötigt, zu erwerben. Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht dieses Objekt zum idealen Zuhause für Familien.

## **Ausstattung**

- Gasbrennwerttherme aus ca. 2008
- Grundstück voll eingefriedet
- rückwärtig mit dem Auto erreichbar
- Wintergarten ca. 1996 errichtet
- Garage
- Rollläden (z.T. elektrisch)
- abschließbare Fenster
- Stäbchenparkett im Erd- und Obergeschoss
- weiß gefliestes Tageslichtbad

## Lage & Umgebung

41169 Mönchengladbach

Dieses attraktive Reihenendhaus befindet sich im beliebten Mönchengladbach-Hardt. Hardt bietet neben seinem dörflichen Charakter eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Autobahnen A52 und A61.

Neben einer Hand voll kleiner Geschäfte, bieten verschiedene Supermarktketten eine optimale tägliche Nahversorgung. Das gastronomische Angebot ist ebenfalls sehr reichhaltig. Ärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Gleich zwei Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von 1 km. Das Schulzentrum-Hardt mit einer Grund- und einer Gesamtschule liegt nur ca.. 200 m entfernt.

Bis ins Herz der Mönchengladbacher Innenstadt sind es rund 12 Autominuten. Die nur etwa 400 m entfernte Bushaltestelle der Linien 015 und 023 sowie die ca. 450 m entfernte Haltestelle der 013 bieten eine hervorragende Möglichkeit das Auto mal stehen zu lassen.

Der hohe Freizeitwert der ruhigen Lage wird durch den nahegelegenen Hardter-Wald abgerundet, welcher nach nur 3 Gehminuten erreicht ist.

Eine perfekte Lage für Familien, die die Ruhe lieben, aber nicht auf die Vorzüge einer guten Anbindung an die Innenstadt verzichten möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**56,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

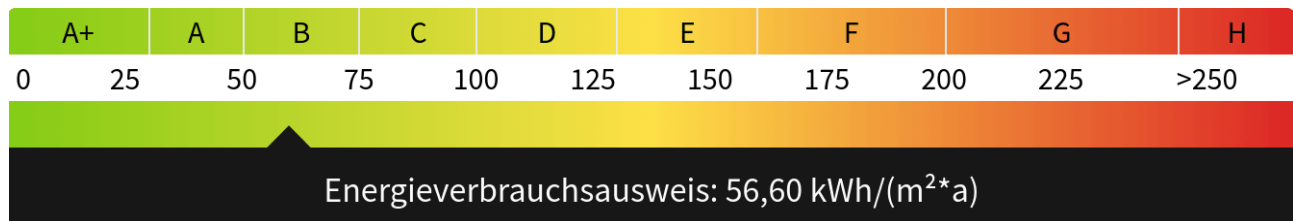
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**11.08.2034**





Gartenansicht



Wohn- und Esszimmer





Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Terrasse



Wintergarten



Küche



Küche



Flur



Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Treppenaufgang



Tageslichtbad



ausgebautes Dachstudio



Dachgeschoss





Blick aus dem Dachgeschoss (Richtung Hardter Wald)



Hobbykeller



Keller mit Dusche und Außentür



Garage



Kelleraußentreppe (überdacht)



seitlicher Garten



Frontansicht



## Kontakt

### **Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG**

Rheinstr. 35

47799 Krefeld

Telefon: 02151-80 72 26

E-Mail: [lisa.kreikenbaum@lomberg.de](mailto:lisa.kreikenbaum@lomberg.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Lisa Kreikenbaum

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

