



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

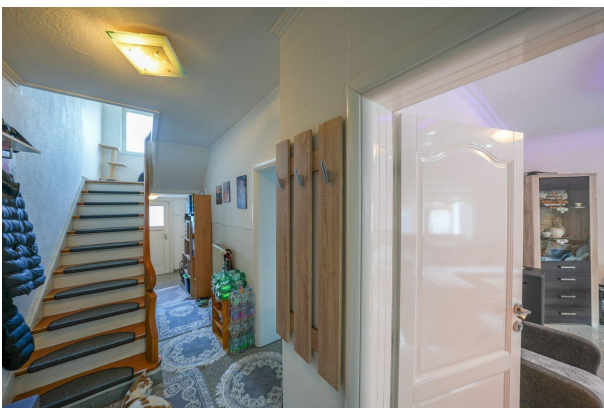
**Großzügiges Einfamilienhaus in Top-  
Lage von Mönchengladbach: 7 Zimmer,  
183 m<sup>2</sup>, ideal für Familien!**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3505**

# Haus zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach





## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>182,60 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>7</b>	Grundstück (ca.) <b>121 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Schlafzimmer <b>6</b>	Anzahl Badezimmer <b>2</b>	Anzahl separate WCs <b>1</b>
Baujahr <b>1952</b>	Zustand <b>gepflegt</b>	Unterkellert <b>Ja</b>

## Beschreibung

Entdecken Sie dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus im Herzen von Mönchengladbach, das historischen Charme harmonisch mit zeitgemäßem Komfort verbindet. Das Anwesen, ursprünglich 1952 wieder aufgebaut und 1995 um ein zweites Obergeschoss und ein Studiozimmer erweitert, bietet ca. 183 m<sup>2</sup> durchdachte Wohnfläche.

Das Haus befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück von 121 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine elegante Küche und ein einladendes Wohnzimmer, beide mit zeitgemäßer Fußbodenheizung, die 2015 installiert wurde, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Für zusätzliche Effizienz sorgt eine 2002 eingebaute Gastherme.

Das Erdgeschoss verfügt über ein praktisches Gäste-WC. Im ersten Obergeschoss finden Sie ein separates WC und ein gut ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche im zweiten Obergeschoss bietet zusätzlichen Komfort.

Eines der Highlights dieses Hauses sind die insgesamt sieben Zimmer, von denen sechs als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese Flexibilität ist ideal für Familien oder die Einrichtung von Arbeitsbereichen. Der komplett unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und viele Nutzungsmöglichkeiten.



Nutzen Sie die Chance, dieses wundervolle Zuhause in einer gefragten Lage Ihr Eigen zu nennen. Lassen Sie sich von durchdachtem Design und praktischen Annehmlichkeiten in Ihrem zukünftigen Heim in Mönchengladbach begeistern!

## **Ausstattung**

- Wiederaufbau 1952, Erweiterung 1995 (zweites Obergeschoss, Studiozimmer)
- Wohnfläche: ca. 183 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 121 m<sup>2</sup> (pflegeleicht)
- Moderne Fußbodenheizung (Küche, Wohnzimmer), nachgerüstet 2015
- Effiziente Gastherme (2002) für Wärmeversorgung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Im 1. Obergeschoss: separates WC sowie Badezimmer (Badewanne, Dusche)
- Im 2. Obergeschoss: zusätzliches Badezimmer (Dusche)
- Insgesamt 7 Zimmer (6 als Schlafzimmer nutzbar)
- Komplett unterkellert (zusätzlicher Stauraum, Nutzungsmöglichkeiten)

## Lage & Umgebung

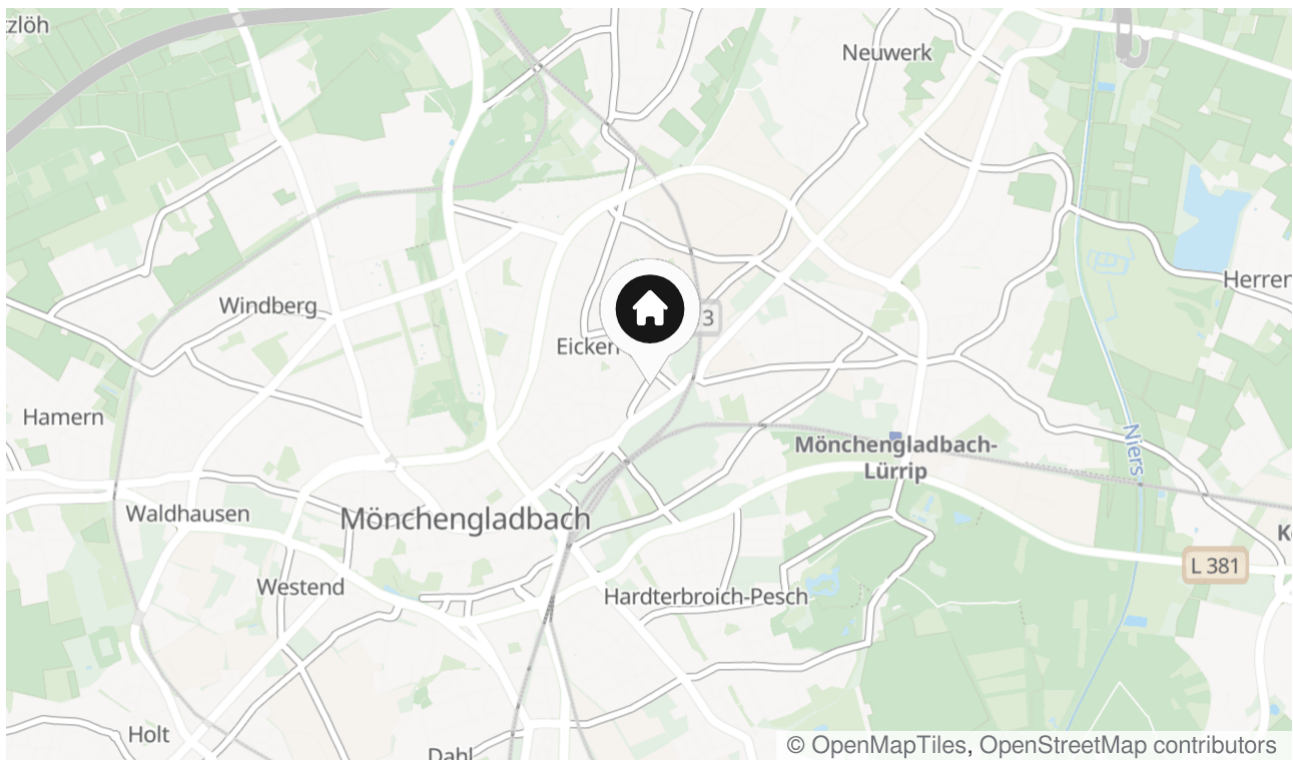
41061 Mönchengladbach

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Herzen von Mönchengladbach, nur einen Kilometer vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger, familienfreundlicher Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und exzellente Restaurants, die das urbane Leben bereichern.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung sorgen nahegelegene Parks und Grünflächen, die zum Spaziergehen und Verweilen einladen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Immobilie ideal für Familien macht.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die rasche Erreichbarkeit der Autobahnen gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen.

Profitieren Sie von der zentralen und dennoch ruhigen Lage dieses Hauses und erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau in einer der gefragtesten Gegenden der Stadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**85,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**07.11.2034**







Hausansicht



Eingangsbereich





Wohnzimmer



Küche





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer 1

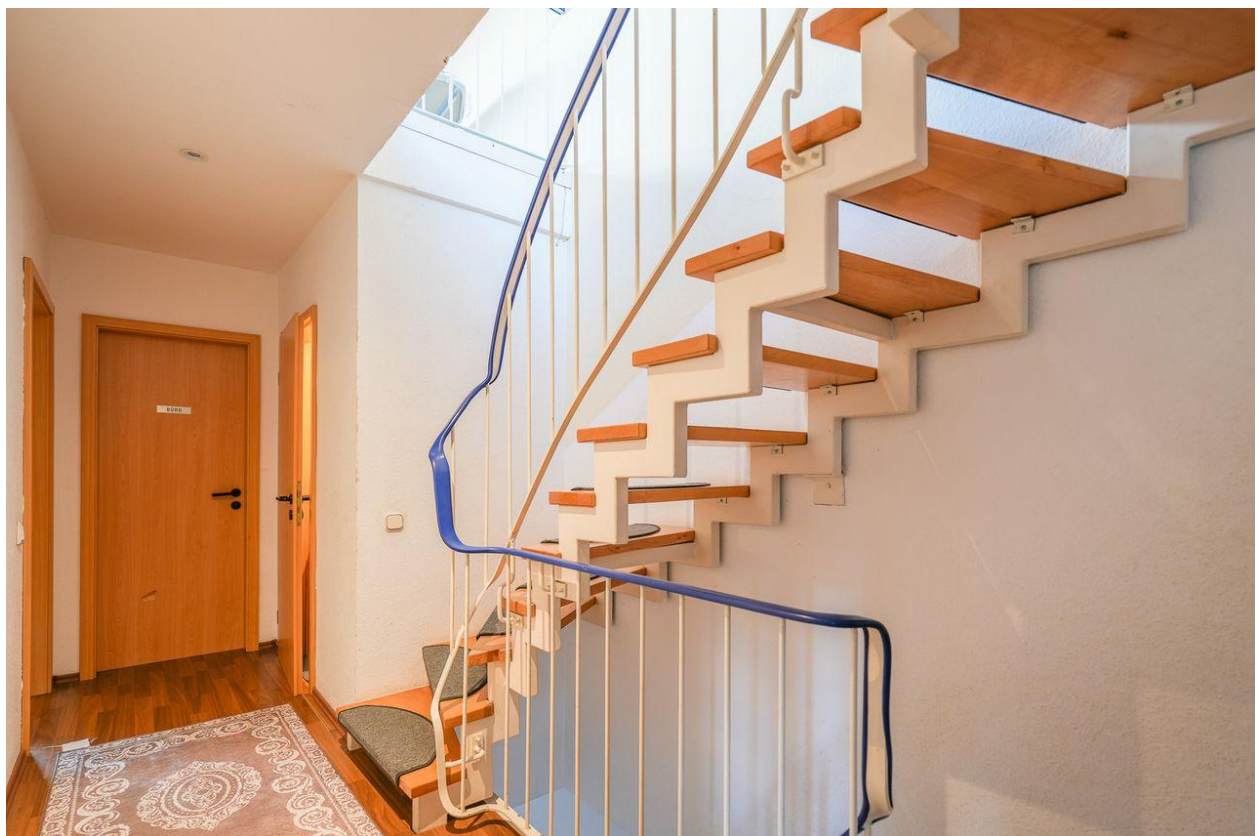


Badezimmer 2





Kinderzimmer



Flur





Kinderzimmer



Büro





Studiobereich 2



Studiobereich 2





Garten



Rückansicht

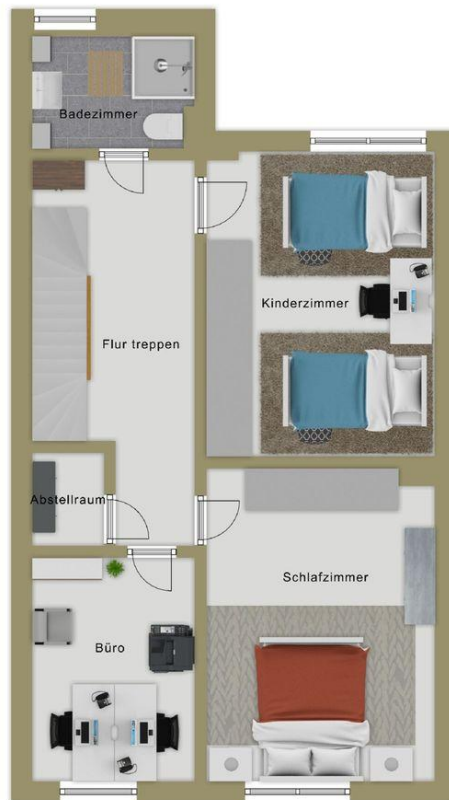




Erdgeschoss



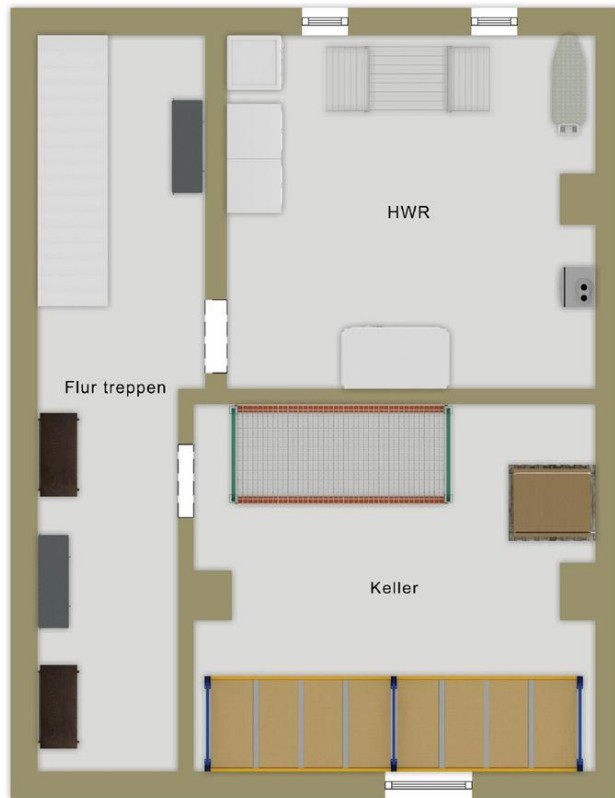
1 Obergeschoss



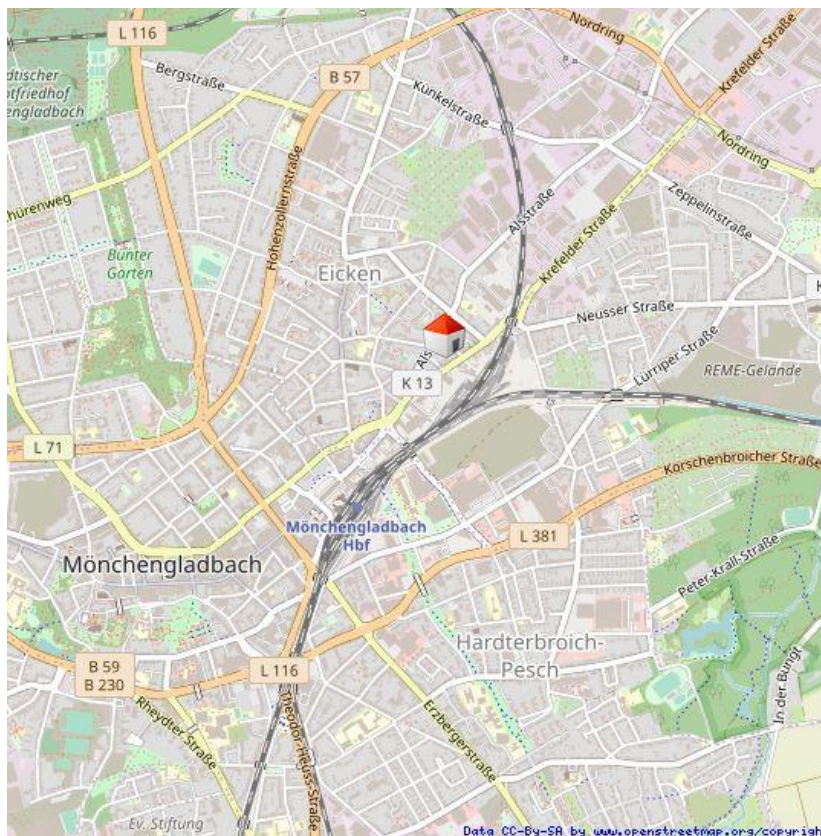
2 Obergeschoss



Studio



Keller



Lageplan





## Kontakt

Wassenberger Straße 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015111188341  
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

