



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Bestlage Großes Wohnhaus
Mönchengladbach Bunter Garten**

Objekt-Nr.:

60840-7466

Haus zum Kauf

in 41063 Mönchengladbach - Bunter Garten





Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

230 m²

Zimmer

8

Grundstück (ca.)

480 m²

Anzahl Etagen

3

Baujahr

1924

Garagenanzahl

1

Zustand

voll saniert

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Parkett, Dielen

Beschreibung

In dieses außergewöhnliche, voll unterkellerte Reiheneckhaus können Sie nach Absprache einziehen. Zentral gelegen. Sehr begehrte Wohnlage in direkter Nachbarschaft zum Bunten Garten. Dieses helle, ca. 230 m² große Wohnhaus von 1924/1925, mit interessantem Grundriss, befindet sich auf einem ca. 480 m² großen Grundstück. Dieses einzigartige Reiheneckhaus bietet eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne.

Im EG 3 Zimmer, davon 1 Zimmer mit vorbereiteten Anschlüssen für die Nutzung als Küche; Bad, Terrasse, Garten.

Im 1. OG (Belle Etage) 2 Zimmer mit Schiebetür, unverschnörkeltem Stuck und Kaminofen, offene Küche (mit Gasanschluss), plus ein weiteres Zimmer und Gäste-WC.

Im 2.OG 1 Schlafzimmer, 1 sehr großer Wohn-Essbereich, kleine Küche, Bad, 2 Balkone.

Dank der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und der hochwertigen Ausstattung eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in Mönchengladbach legen. Die Immobilie wurde zwischen 2006 und 2012 umfassend nach baubiologischen Kriterien mit möglichst natürlichen Baustoffen kernsaniert und vereint historischen Charme mit modernster Technik.

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet und mit Klinker verkleidet. Es verfügt über eine Garage sowie einen Vollkeller. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine



moderne Gastherme aus dem Jahr 2009, unterstützt durch eine Solaranlage. Der Kaminofen im 1. OG mit Wärmetauscher gibt 1/3 seiner wohligen Wärme in den Raum ab und speist die übrigen 2/3 in die Hausheizung.

Die Geschossdecke des Dachbodens ist mit Holzweichfaser und Flachs gedämmt, das erste und zweite Obergeschoss wurden mit sechs Zentimetern Holzweichfaser von innen gedämmt; darunter befindet sich ein Ausgleichsputz aus Lehm. Im Erdgeschoss wurden die Außenwände von innen mit einem speziellen kalkbasierten Dämmputz mit Blähton gedämmt. Die Fenster wurden 2010 ebenfalls erneuert (Markenfenster deutscher Herkunft): Im Erdgeschoss Kunststoff-Isolierfenster, im ersten und zweiten Obergeschoss Isolierfenster mit weiß lackierten Aluminiumrahmen. An ein schönes, sehr gut erhaltenes großes, in allen Etagen offenes Holztreppehaus schließt im 1. OG ganzflächiges Eichenparkett an, im 2. OG neue Holzdielen. Die Holzböden sind geölt.

Auch die Elektroinstallation wurde im Zuge der Sanierung im Jahr 2010 erneuert. Zählerkasten und Hauptverteilung im Keller; Unterverteiler im EG und im 2. OG (für beide Obergeschosse) von 2020. Alle Elektroleitungen und -dosen sind geschirmt und ein EMV-Filter im Zählerkasten minimiert von außen kommende Störspannungen. Das gesamte Haus ist mit mehrfachen LAN-Anschlüssen und Telefonleitungen in allen Räumen ausgestattet, die von einem eigenen Serverschrank mit Patch-Panels im 2. OG angesteuert werden. Ein Glasfaseranschluss der Telekom ist bis ins Haus gelegt, wird aber noch nicht genutzt.

Außerdem wurden die Außenwände und die obere Geschossdecke durch spezielle natürliche Materialien mit einer Abschirmung gegen von außen einfallende Mobilfunkstrahlung versehen (graphithaltiger Ausgleichs-Lehmputz an den Wänden, graphithaltige Gipskartonplatten an der obersten Geschossdecke).

Als Einfamilien-, Mehrgenerationen-, ggf. Zwei-Familienhaus oder auch kombiniert mit Büroflächen nutzbar.

Eine besondere und seltene Gelegenheit, die so schnell nicht wiederkommt. Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Gespräch und mit einer Besichtigung.

Ausstattung

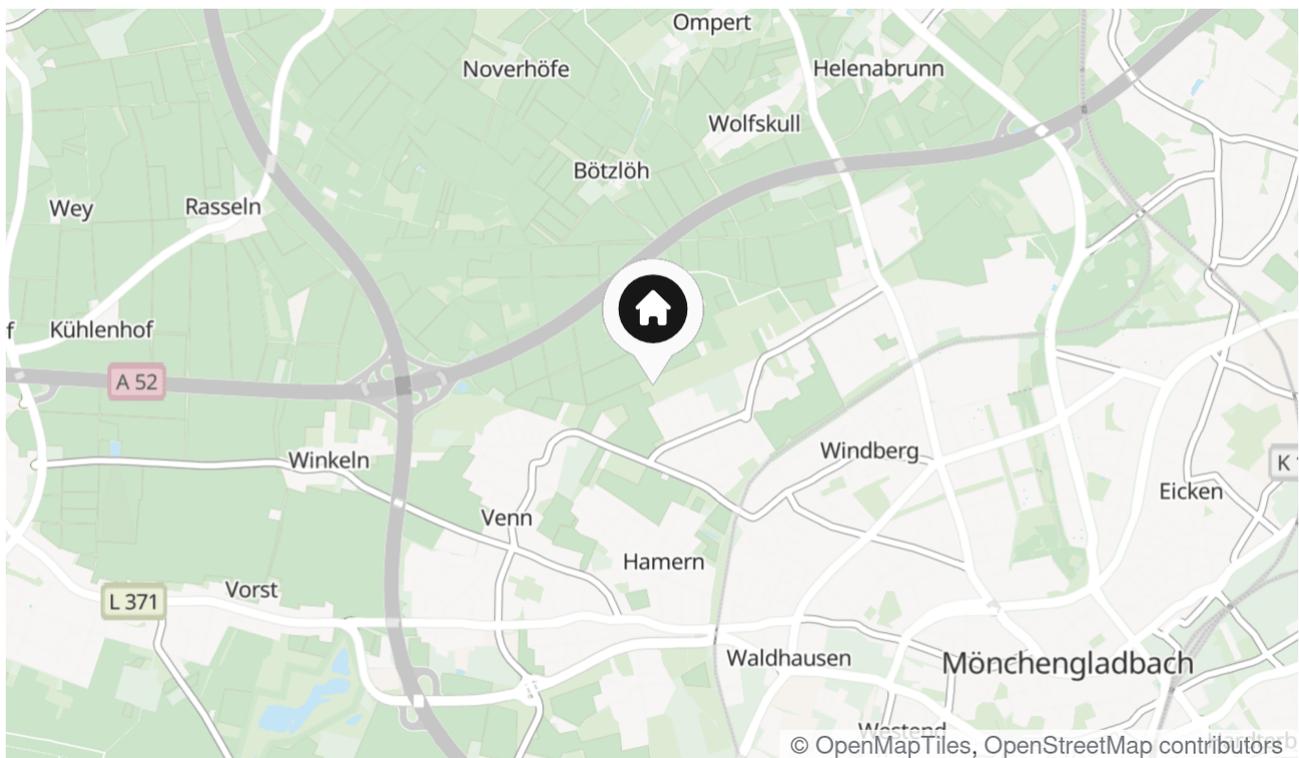
- Garage
- Solar
- Kaminofen
- zwei Bäder
- Eichenparkett und Holzdielen
- Lan-Anschluss in allen Räumen
- Glasfaser-Anschluss

- 2006-2012 Kernsaniert
- Kunststoff-/ und Aluminiumisolierfenster
- Holztreppe

Lage & Umgebung

41063 Mönchengladbach - Bunter Garten

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, harmonischen Wohnumfeld, in nachgefragter Lage von Mönchengladbach, Bunter Garten. Gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

117 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Baujahr (Energieausweis)

2009

Gültig bis

15.03.2035























Kontakt

G. Obrock Immobilien und Finanzierungsvermittlung GmbH

Viersener Straße 48

41061 Mönchengladbach

Telefon: 02161-24759-0

E-Mail: r.rosenfeldt@obrock.de

Ihr Ansprechpartner

Rainer Rosenfeldt

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

