

Mönchengladbach

Renovierungsbedürftiges Ein-Zweifamilienhaus am Schmölderpark!

Objektnummer: YK840



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 408 m²

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	YK840	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Zimmer	5	Ausstattung	Einbauküche
Schlafzimmer	4		
Baujahr	1926		

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	188.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie



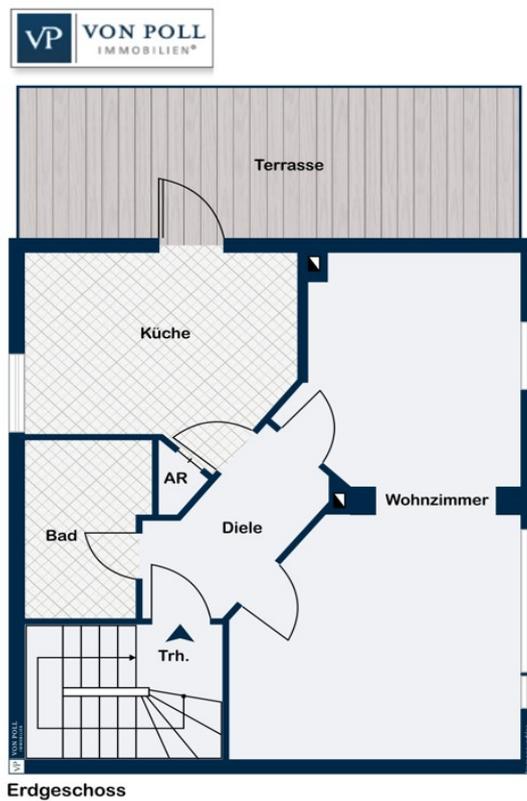
Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

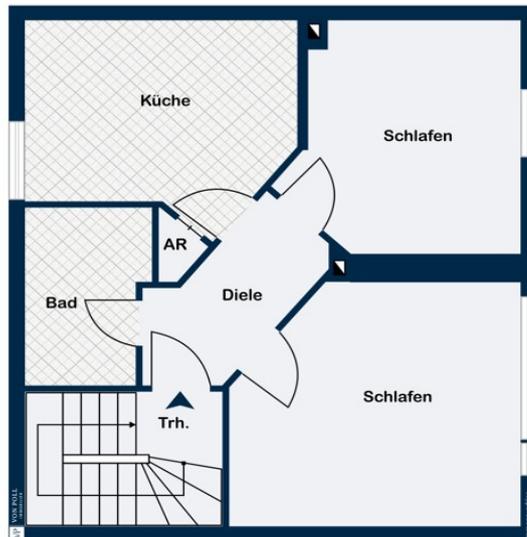
Die Immobilie



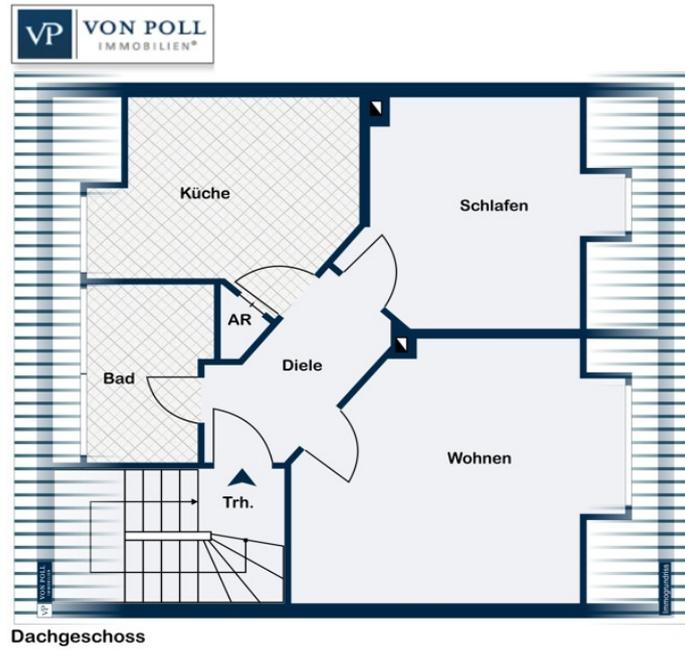
Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Grundrisse





1.Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1926 mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem Grundstück von ca. 408 m². Die Immobilie bietet Platz für insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, und verfügt über einen Balkon/Terrasse. Das Haus besticht durch seinen klassischen Charme und seine solide Bauweise. Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was jedoch die Möglichkeit bietet, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Aufteilung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Platzes. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Küche, der zum gemeinsamen Kochen und Entspannen einlädt. Im Obergeschoss finden sich zwei Schlafzimmer, die genügend Platz für eine Familie bieten. Ein weiteres Badezimmer und eine Küche komplettiert diese Etage. Im DG sind zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad beheimatet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon/Terrasse, der einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Umgebung bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Hier kann man die Sonnenstunden genießen oder mit Freunden und Familie gemütliche Abende verbringen. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ausreichend Platz für Garten- und Freizeitaktivitäten. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. In der direkten Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Der Schmölderpark ist um die Ecke. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Das Haus bietet viel Potential für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und persönlichem Engagement kann hier ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich von ihrem einzigartigen Charme und Potential selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses renovierungsbedürftigen Zweifamilienhauses beeindrucken.

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in exklusiver Lage von Mönchengladbach im Stadtteil Rheydt, direkt am Schmölderpark gelegen. Die Umgebung ist geprägt durch eine attraktive Nachbarschaftsbebauung, von Villen und Einfamilienhäusern und verfügt über eine optimale Infrastruktur. Die meisten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie fußläufig, oder in wenigen Fahr- Minuten. Diverse Kitas, Grund- & weiterführende Schulen, welche fußläufig oder mit dem Bus zu erreichen sind, befinden sich im direkten Umfeld. Das Stadtzentrum von Rheydt oder Mönchengladbach, sowie beide Hauptbahnhöfe sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar. Sollten Sie einen Ausflug nach Düsseldorf, Köln, Aachen, Krefeld, Viersen, Venlo oder Roermond planen, dann sind Sie mit Ihrem PKW in kürzester Zeit an der Autobahnauffahrt A61 sowie der A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: YK840 - 41239 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com