DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4199

41061 MÖNCHENGLADBACH

Charmantes Altbau-Juwel mit Charakter: Ihr neues Zuhause mit Herz in Mönchengladbach

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 139 m²	ca. 134 m²	4	249.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**249.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.791,37 €**
Wohnfläche	**ca. 139 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 134 m²**
Baujahr	**1910**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**teilweise**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**22.02.2033**
Endenergiebedarf	**139,7 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Offener_Wohnbereich

Objektbeschreibung

Manchmal erzählt ein Haus eine ganz eigene Geschichte – und dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1910 ist voll davon. Ein Ort des Ankommens, an dem sich historische Bausubstanz und ein sehr gepflegter Zustand zu einem behaglichen Lebensgefühl verbinden. Mitten in Mönchengladbach finden Sie hier einen privaten Rückzugsort, der viel Raum zum Durchatmen bietet und mit seinem durchdachten Grundriss besonders Paaren oder kleinen Familien ein exklusives Wohnerlebnis schenkt.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 139 m² entfaltet diese Immobilie ein überraschend weites und gemütliches Raumkonzept. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses spüren Sie die einladende Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – ein perfekter Treffpunkt für gesellige Stunden und entspannte Abende. Von hier aus treten Sie direkt auf die private Terrasse, die Ihnen auf dem ca. 134 m² großen, pflegeleichten Grundstück wunderbare Freiräume für den Morgenkaffee an der frischen Luft eröffnet.

Das erste Obergeschoss beeindruckt durch seine kluge Raumordnung: Neben dem hellen Tageslichtbad befindet sich hier ein vielseitiges Durchgangszimmer, das sich hervorragend als eleganter Ankleidebereich oder stilvolles Home-Office vor dem angrenzenden Schlafzimmer gestalten lässt. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer privater Schlafbereich, der ungestörte Nachtruhe garantiert, ergänzt durch einen praktischen separaten Raum, der als wertvolle Speicher-und Abstellfläche dient. Zusammen mit der teilweisen Unterkellerung des Hauses steht Ihnen somit ein Höchstmaß an Nutzfläche und organisiertem Stauraum zur Verfügung.

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus vereint den unverwechselbaren Charme der Jahrhundertwende mit durchdachtem Raumkomfort zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie verzaubern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines individuellen Termins.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven, hervorragend angebundenen und ausgesprochen zentralen Wohnlage von Mönchengladbach. Das gewachsene, urbane Wohnumfeld bietet ein hohes Maß an Alltagsdynamik und Flexibilität, was diese Adresse zu einem idealen Standort für Singles, Paare oder Familien macht, die das pulsierende Leben in der Stadt schätzen. Ein ganz wesentlicher Vorzug dieser Lage ist der maximal komfortable Alltag durch extrem kurze Wege: Das bekannte Minto-Einkaufszentrum liegt nur rund einen Kilometer entfernt und ist somit in wenigen Minuten unkompliziert erreicht. Damit haben Sie eines der modernsten Shoppingcenter der Region mit seinen vielfältigen Fachgeschäften, Boutiquen und einem breiten gastronomischen Angebot quasi direkt vor der Haustür.

Die erstklassige Infrastruktur rund um diesen Standort lässt keine Wünsche offen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter gut sortierte Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Arztpraxen – befinden sich im direkten, fußläufigen Umkreis. Auch das lebendige Stadtzentrum von Mönchengladbach mit der beliebten Fußgängerzone, gemütlichen Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist im Handumdrehen erreicht. Für Familien bietet die zentrale Lage zudem unschätzbare Vorteile, da Kindergärten sowie verschiedene Schulformen auf kurzen Wegen erreichbar sind.

Ergänzt wird diese hohe urbane Lebensqualität durch eine perfekte Verkehrsanbindung. Der Hauptbahnhof von Mönchengladbach ist schnell erreicht und bietet Pendlern exzellente Verbindungen im gesamten Rhein-Ruhr-Netz. Zudem sorgt die hervorragende Anbindung an die umliegenden Autobahnen wie die A52 und A61 für eine blitzschnelle Verbindung in die Landeshauptstadt Düsseldorf, nach Krefeld, Venlo sowie in die gesamte Region. Eine perfekte Adresse für alle, die ein zentral angebundenes Zuhause suchen und dabei von der unmittelbaren Nähe zu einem erstklassigen Einkaufszentrum und maximalen innerstädtischen Komfort profitieren möchten.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Offener_Wohnbereich_1



Küchenbereich

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gäste_WC



Treppenhaus_1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafzimmer



Ankleide

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer



Treppenhaus

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Jugendzimmer_Bereich



Jugendzimmer_Bereich_1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Hausansicht

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss und Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



1 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



2 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online