



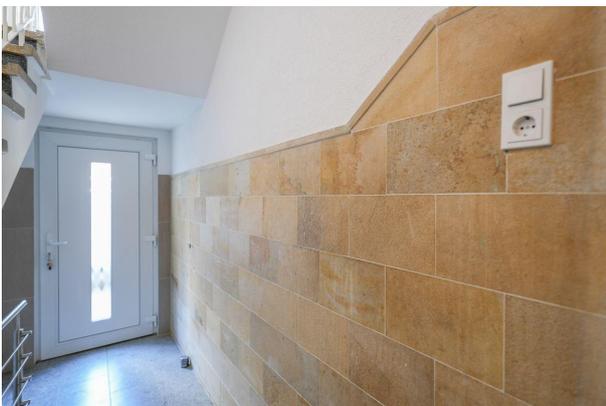
Immobilien-Exposé

**Exklusives Einfamilienhaus – 187 m²
Wohnfläche, großer Garten, separate
Kinderetage, viel Potenzial.**

Objekt-Nr.:
20049-3592

Haus zum Kauf

in 41199 Mönchengladbach / Geistenbeck



Details

Kamin

Kaufpreis

299.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)
187 m²

Zimmer
6

Grundstück (ca.)
613 m²

Anzahl Schlafzimmer
4

Anzahl Badezimmer
3

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1957

Unterkellert
Ja

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 präsentieren zu dürfen, das ehemals als 3-Familienhaus genutzt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² und einem Grundstück von 613 m², inklusive 203 m² Waldfläche, bietet diese Immobilie sowohl eine hohe Lebensqualität als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage in Mönchengladbach-Geistenbeck überzeugt durch eine ruhige und naturnahe Umgebung, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet.

Erdgeschoss: Der praktische Grundriss im Erdgeschoss umfasst ein Gäste-WC mit Dusche, ideal für den Empfang von Besuchern oder als schnelle Erfrischung. Die moderne, offene Küche ist großzügig gestaltet und öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Diese weitläufige Fläche eignet sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte und schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Wohnbereichen. Von hier aus gelangen Sie auf die 2018-2019 renovierte, überdachte Terrasse, die das Wohnambiente auf den Außenbereich erweitert. Der Garten, der über eine direkte Verbindung vom Wohnzimmer zugänglich ist, bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder als Spielfläche für Kinder.

1. Obergeschoss: Das 1. Obergeschoss beherbergt ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, ideal für entspannende Momente. Ein helles Kinderzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Raum, der als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann, runden das Angebot ab. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und einen Rückzugsort für die Eltern.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss stellt eine hervorragende Erweiterung für die Familie dar und eignet sich perfekt als eigenständige Kinderetage. Es umfasst ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Küche sowie einen flexiblen Raum, der sich als Büro, Wohnzimmer oder Spielzimmer nutzen lässt. Weitere Kinderzimmer bieten Platz für Betten, Schreibtische und Spielmöglichkeiten. Das Dachgeschoss ermöglicht so eine ideale Trennung der Familienbereiche, sodass Kinder ihren eigenen Bereich genießen können.

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz für große Familien mit modernen Innenräumen, einer eigenen Kinderetage im Dachgeschoss und einem schönen Garten. Ideal für Familien, die Komfort und Raum zum Leben suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Einfamilienhaus (ca. Baujahr 1957, ehemals 3-Familienhaus)

Wohnfläche: 187 m², verteilt auf 3 Ebenen

Grundstücksgröße: 613 m² (davon 203 m² Waldfläche)

Erdgeschoss:

Gäste-WC mit Dusche: Praktisches Gäste-WC mit Dusche für zusätzlichen Komfort. Ideal für Gäste oder schnelle Erfrischung.

Moderne Küche: Gut ausgestattete, offene Küche, die in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert ist. Sie schafft eine helle und kommunikative Atmosphäre.

Offener Wohn- und Essbereich: Der großzügige Raum eignet sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung.

Zugang zur überdachten Terrasse: Die 2018-2019 erneuerte, überdachte Terrasse bietet Schutz vor Witterungseinflüssen und erweitert den Wohnraum nach draußen.

Zugang zum Garten: Vom Wohnbereich führt eine Tür in den Garten, der Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder als Spielbereich für Kinder bietet.

1. Obergeschoss:

Neuwertiges Badezimmer: Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, ideal für Entspannung.

Kinderzimmer: Helles Zimmer, gut geeignet für Kinder oder als Gästezimmer.

Weiteres Zimmer: Flexibel nutzbarer Raum, z. B. als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer.

Schlafzimmer: Derzeit als Schlafzimmer genutzter Raum, der Platz für ein großes Bett und Möbel bietet.

Dachgeschoss: (Ideal als Kinderetage nutzbar)

Badezimmer mit Dusche: Badezimmer mit Dusche, das den Bewohnern des Dachgeschosses praktische Unabhängigkeit bietet.

Separate Küche: Gut ausgestattete Küche, ideal für eine eigenständige Nutzung im Dachgeschoss.

Büro/Wohnzimmer: Flexibler Raum, der als Büro, Wohnzimmer oder Spielzimmer genutzt werden kann.

Kinderzimmer: Weitere Kinderzimmer, die ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und Spielmöglichkeiten bieten.

Heizungstechnik:

Gasheizung: Gasheizung, installiert 1996

Fenster:

Alu-Fenster im Treppenhaus: Pflegeleicht und langlebig.

Teils 2- bis 3-fach verglaste Fenster (2022-2023): Erneuerte Fenster verbessern die Energieeffizienz.

Elektrische Rollläden: 2023-2024 installiert, bieten Komfort und Sicherheit, insbesondere im Erd- und Obergeschoss (außer in einem Zimmer).

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung viel Potenzial für die große Familie. Das Dachgeschoss eignet sich ideal als Kinderetage, während das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss viel Platz für gemeinsames Wohnen bieten.

Lage & Umgebung

41199 Mönchengladbach / Geistenbeck

Dieses reizvolle Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtteil Geistenbeck. Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung, denn die Innenstadt Mönchengladbachs ist nur ca. 7 Kilometer entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit aller städtischen Annehmlichkeiten ermöglicht. Auch die Autobahn ist in etwa 2 Kilometern zu erreichen, was die Immobilie besonders attraktiv für Pendler macht.

Familien mit kleinen Kindern profitieren von der nahen Lage eines Kindergartens, der fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Die Umgebung besticht zudem durch ihr grünes und ruhiges Umfeld, das ideal zum Entspannen und Wohlfühlen ist. Hier können Sie den perfekten Ausgleich zwischen städtischem Leben und ländlicher Ruhe genießen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
193,69 kWh/(m²*a)

Heizungsart
Zentralheizung

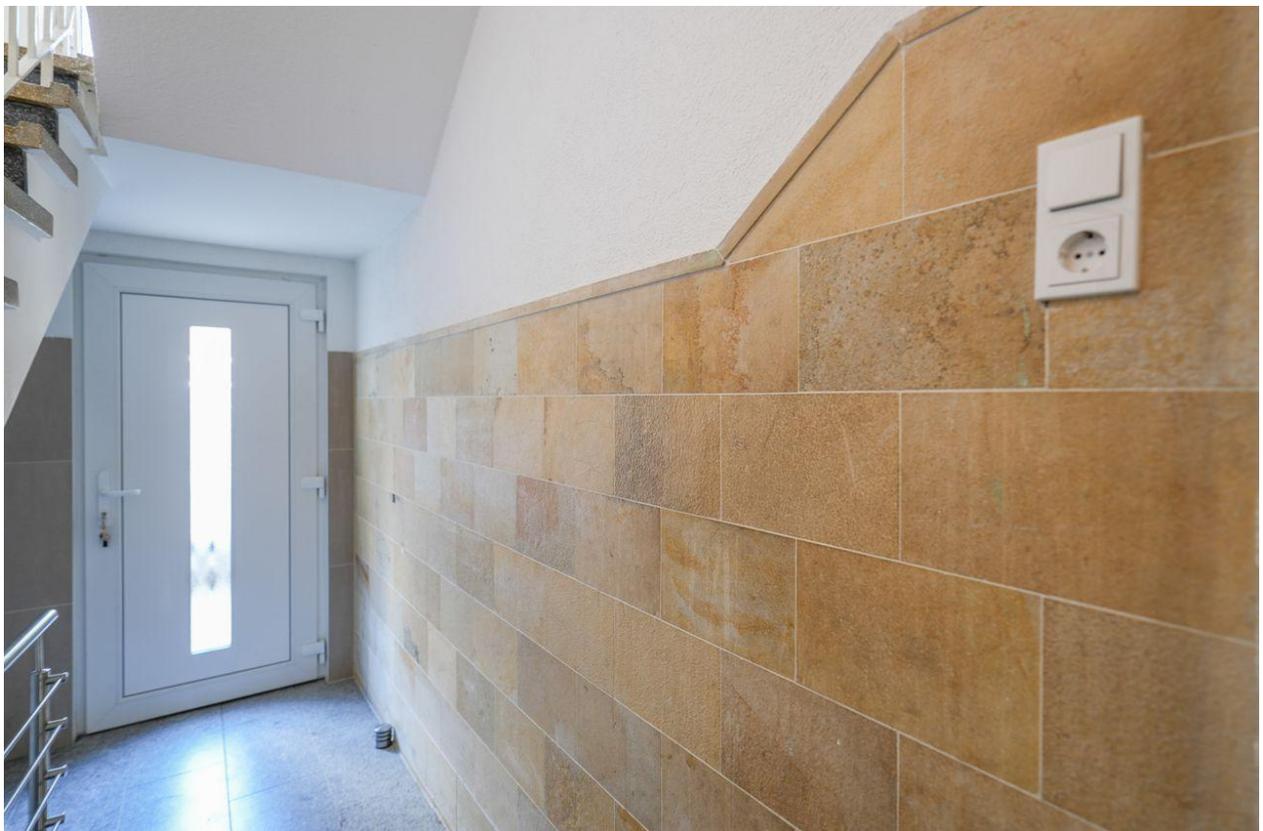
Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
30.03.2035





Hausansicht



Treppenhaus



Badezimmer 1 EG



Küche



Blick in den Wohn Essbereich



Wohnbereich



Wohn Essbereich



Detail



Überdachte Terrasse



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



Rückansicht



Badezimmer 1. OG



Zimmer 1. OG



Schlafzimmer OG



Flur DG



Badezimmer DG



Zimmer



Küche DG



Kinderzimmer



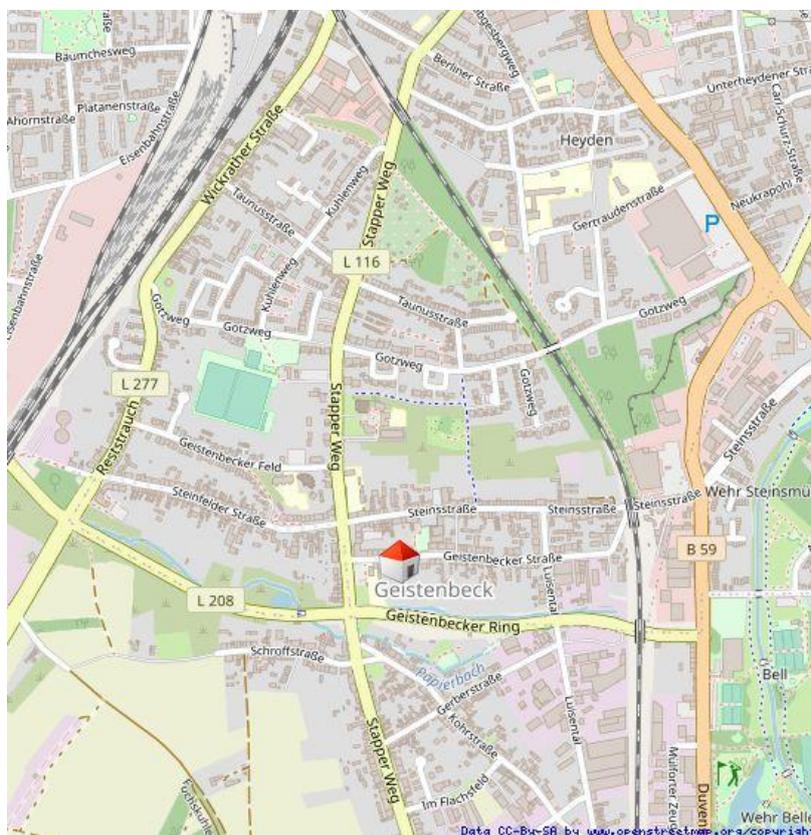
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 024529787819
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

