

Jansen-Winkeln Planungsg.m.b.H. & Co. KG.

alleinige Vermarktung:

Exklusives, großzügiges Einfamilienhaus

in Mönchengladbach, Venn



Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche ca.	283,49 m²
Grundstücksfläche ca.	1093 m²
Etagenzahl	2 ½
Keller	Vollunterkellerung
Baujahr	1989
Energiebedarf : Klasse D	105,53 kWh / m³
Heizungsart	Zentralheizung Brennwert, Gasgefeuert + Solaranlage, Fußbodenheizung
Provision	3,57 % vom Kaufpreis
Kaufpreis	749.000,00 €

Lage:

Mönchengladbach - die grüne Großstadt am Niederrhein. (ca. 258.000 Einwohner). Das großzügige Einfamilienhaus mit liegt im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Venn, unweit vom Zentrums-kern und dennoch sehr ungestört. Durch die naturbelassene Umgebung in unmittelbarer Nähe (z.B. freie Felder in ca. 500 m) sind entspannte Spaziergänge oder Radtouren gut möglich. Insgesamt zeichnet sich dieses Wohngebiet besonders aus durch seine gute Nachbarschaft. Harmonie und familiäres Miteinander sind groß geschrieben.

In der Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und zahlreiche Anbindungen an den öffentlichen Personenverkehr. Autobahnen sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar: A52 Richtung Roermond/Düsseldorf, sowie die A61 Richtung Venlo/Aachen und Köln. Sport-, Kultur- und Freizeitangebote sind in Mönchengladbach zahlreich verfügbar - wie auch das Fußballstadion am Nordpark und der Warsteiner Hockeypark.



Bushaltestelle 300 m

HBF 15 min

BAB 1 km

Kindergarten 1 km

Grundschule 1 km,

Weiterführende Schulen wie Hauptschule,
Gymnasium und Realschule unter 2 km

Bäcker, Einzelhandel 1 km



Das Objekt:

Wenn Sie ein großzügiges und niveauvolles Einfamilienhaus in guter Lage suchen, optional auch mit separater, abgrenzbarer Einliegerwohnung im Souterrain, dann können Sie sich hier endlich Ihren Wunsch erfüllen!

Angeboten wird ein exklusives Einfamilienhaus aus dem Jahre 1989, mit insgesamt 283,49 qm Wohn- plus ca. 40,00 qm Neben- bzw. Nutzfläche. Das Haus hat eine beeindruckende Optik durch seine besondere Bauweise. Vorteil des Objekts ist, dass es von der Straße aus zunächst sightgeschützt ist, d.h es ist erst über eine kurze Anfahrt zu erreichen. Somit ist für die gewünschte Privatsphäre gesorgt. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Zentral im Erdgeschoss liegt das repräsentative und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die überdachte Terrasse sowie Blick auf den dahinter liegenden, großen Garten. Angrenzend an diesen Raum ist die Küche, die durch die vielen Fenster sehr lichtdurchflutet ist. Hier befindet sich ein auch separater Liefereingang. Im Erdgeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer. Eines lässt sich optional als Arbeitszimmer, das andere als Medienzimmer nutzen. In Letzterem ist ebenfalls wie im Wohnzimmer ein Zugang zur edel verglasten Terrasse vorhanden. Abgerundet wird das Gesamtbild durch das moderne, vorzeigbare Badezimmer mit Dusche, großzügiger 2-Personen Badewanne und Fenster, welches erst kürzlich aufwändig saniert worden ist. Der gesamte Bereich ist mit hochwertigem, hellgrauem Carrara-Marmor ausgelegt. Die Beheizung der gesamten Etage erfolgt über Fußbodenheizung.

Das Treppenhaus schließt nahtlos an den edlen Marmorboden an und führt in die erste Etage zu den 4 Schlaf-/ bzw. Arbeitszimmern sowie einem weiteren Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen eigenen Balkon.

Das Treppenhaus führt ebenfalls in das Souterrain - / Kellergeschoss des Hauses. Hier befinden sich neben den üblichen Räumen wie Wäsche-, Vorrats- und Heizungsraum, Abstellkammer mit eingebautem Tresor noch weitere Wohnräume mit Tageslichtfenstern.

In dieser Etage gibt es zum einen ein weiteres Arbeitszimmer/Fitnessraum sowie eine Sauna mit dazugehörigem Duschbad / WC

Außerdem befindet sich auf dieser Ebene eine abtrennbare Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Diele, einen großen Wohnraum mit Kitchetanschlüssen, und ein eigenes Duschbad / WC.



Mögliche Aufteilung/ Nutzung des Hauses

- großzügiges Einfamilienhaus
- optional : 2- Familienhaus + separater Nutzung der Souterrain – Einliegerwohnung
- Erdgeschoss und erstes Obergeschoss separat nutzbar da getrennte Gas- sowie Elektroanschlüsse vorhanden, zusätzlich besteht die Möglichkeit eine zweite Küche im 1. OG zu installieren



Kaufpreis:

749.000,- €

+ Maklercourtage

Kontakt:

Jansen-Winkeln Planungsg.m.b.H & Co. KG.

Rheydter Straße 58

41065 Mönchengladbach

Tel.: +49 (2161) 181327

FAX : +49 (2161) 181328

info@jansenwinkeln.de

Exklusive Vermarktung: J