



Haus

**Zwei Doppelhaushälften im Paket
Großes Grundstück, viele
Möglichkeiten in MG-Genhülsen**

**Objekt-Nr.:
60840-7462**

Haus zum Kauf

in 41179 Mönchengladbach-Genhülsen





Details

Preise	Kaufpreis	798.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 250 m²
	Zimmer	9
	Grundstücksfläche	ca. 2.687 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
Ausstattung	Bad mit	Fenster

Stellplätze

Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

In ruhiger und gefragter Lage von Mönchengladbach-Genhülsen bieten wir Ihnen hier ein außergewöhnliches Immobilienpaket: Zwei Doppelhaushälften auf einem Gesamtgrundstück von ca. 2.687 m², die gemeinsam verkauft werden. Ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine hochwertige Neubebauung – diese Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden im Jahr 1965 erbauten Doppelhaushälften bieten eine Gesamtwohnfläche von ca. 250 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer.



Jede Haushälfte verfügt über ein eigenes Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer mit Tageslicht, im vermieteten Haus auch mit Eckbadewanne, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Ein Haus ist aktuell vermietet, das andere steht frei zur Verfügung – perfekt für Käufer, die selbst einziehen möchten und gleichzeitig Mieteinnahmen generieren wollen. Auch eine vollständige Vermietung oder ein Abriss mit anschließender Neubebauung des großzügigen Grundstücks ist möglich – etwa mit mehreren Wohneinheiten oder exklusiven Einfamilienhäusern. Jede Haushälfte verfügt über eine eigene Garage sowie großzügige Gartenflächen mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Besichtigen Sie mit uns!

Ausstattung

- großes sonniges Grundstück - großzügiges wohnen - voll unterkellert - eine Garage je Haus - ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung

Sonstiges

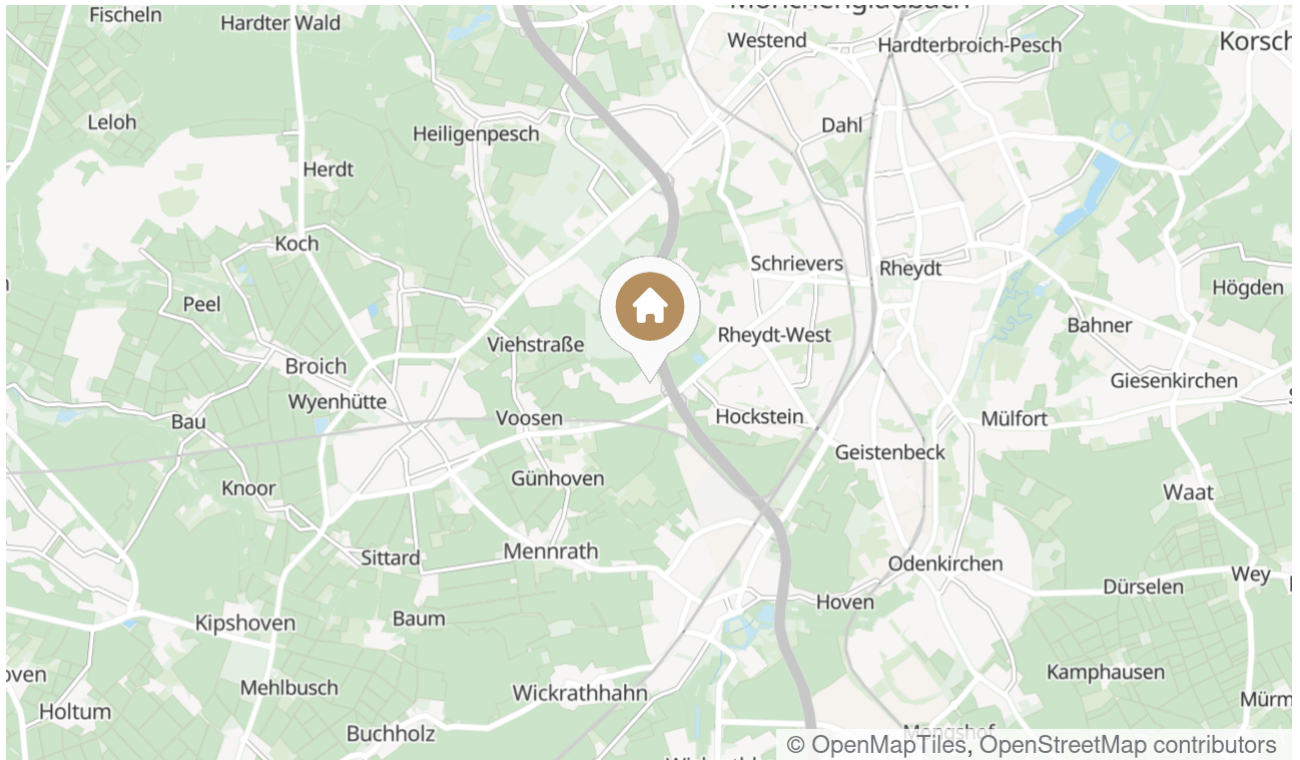
Energieausweis Haus-Nr. 89: EnEv Angaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis Energiekennwert: 294 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: H Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung: Öl Gültig von: 15.05.2024 Gültig bis: 14.05.2034 Baujahr Wärmeerzeuger: 1992 Energieausweis Haus-Nr. 91: EnEv Angaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis Energiekennwert: 239.7 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: G Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung: Öl Gültig von: 23.09.2024 Gültig bis: 22.09.2034 Baujahr Wärmeerzeuger: 1997



Lage & Umgebung

41179 Mönchengladbach–Genhülsen

Die Doppelhaushälften befindet sich in Mönchengladbach-Genhülsen, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil im Westen der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus, die ideal für Familien, Ruhesuchende und Gartenliebhaber ist. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Mönchengladbacher Innenstadt, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Autobahnen A61 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung Richtung Düsseldorf, Köln und die niederländische Grenze. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet Anschluss an die Mönchengladbacher Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur Natur: Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen lassen sich direkt vor der Haustür verwirklichen. Der Stadtwald, diverse Felder und Wiesen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Eine ideale Wohnlage für alle, die ruhig und dennoch zentral wohnen möchten und dabei Wert auf ein großes Grundstück und viel Lebensqualität legen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

22.09.2034

Ausstellungsdatum

23.09.2024

Endenergiebedarf

239,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1997

Wesentlicher Energieträger

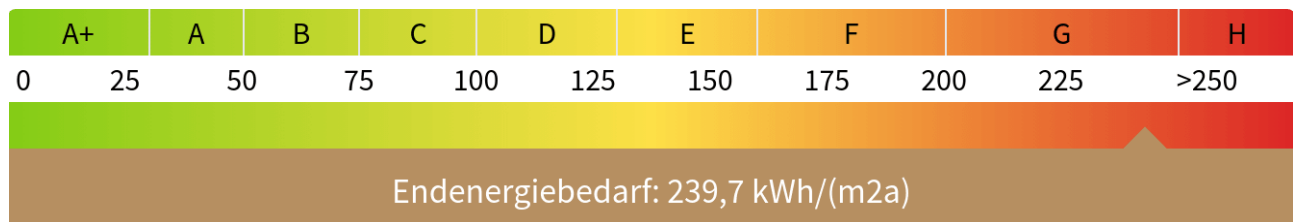
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung

















Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

