



Haus

**Vermietete Doppelhaushälfte mit
großem Grundstück in ruhiger
Lage von Mönchengladbach-
Genhülsen**

**Objekt-Nr.:
60840-7463**

Haus zum Kauf

in 41179 Mönchengladbach-Genhülsen





Details

Preise	Kaufpreis	369.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 110 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 1.688 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
Ausstattung	Bad mit	Fenster, Bidet

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Mönchengladbach-Genhülsen. Das im Jahr 1965 erbaute Haus überzeugt durch seine solide Bausubstanz, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Grundstück, das Ihnen künftig viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Das Haus ist langjährig vermietet. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m², verteilt auf zwei Geschosse mit insgesamt vier Zimmern. Ideal für Paare, junge Familien oder



alle, die gerne ruhig und naturnah wohnen möchten. Im Erdgeschoss befinden sich der helle Wohnbereich, eine separate Küche sowie ein Gäste-WC mit Tageslicht. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein hell gefliestes Badezimmer mit Tageslicht und großer Eckbadewanne, Waschbecken, WC und Bidet. Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, der Weisshaupt-Brenner ist ca. 10 Jahre alt. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.688 m², das Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – ob zur Gartengestaltung, zum Spielen für Kinder oder einfach zum Entspannen im Grünen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, bietet aber auch Potenzial für individuelle Modernisierungen nach Ihren Wünschen. Diese Immobilie vereint Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt und ist ein echtes Juwel für alle, die in Zukunft viel Platz und Natur suchen.

Ausstattung

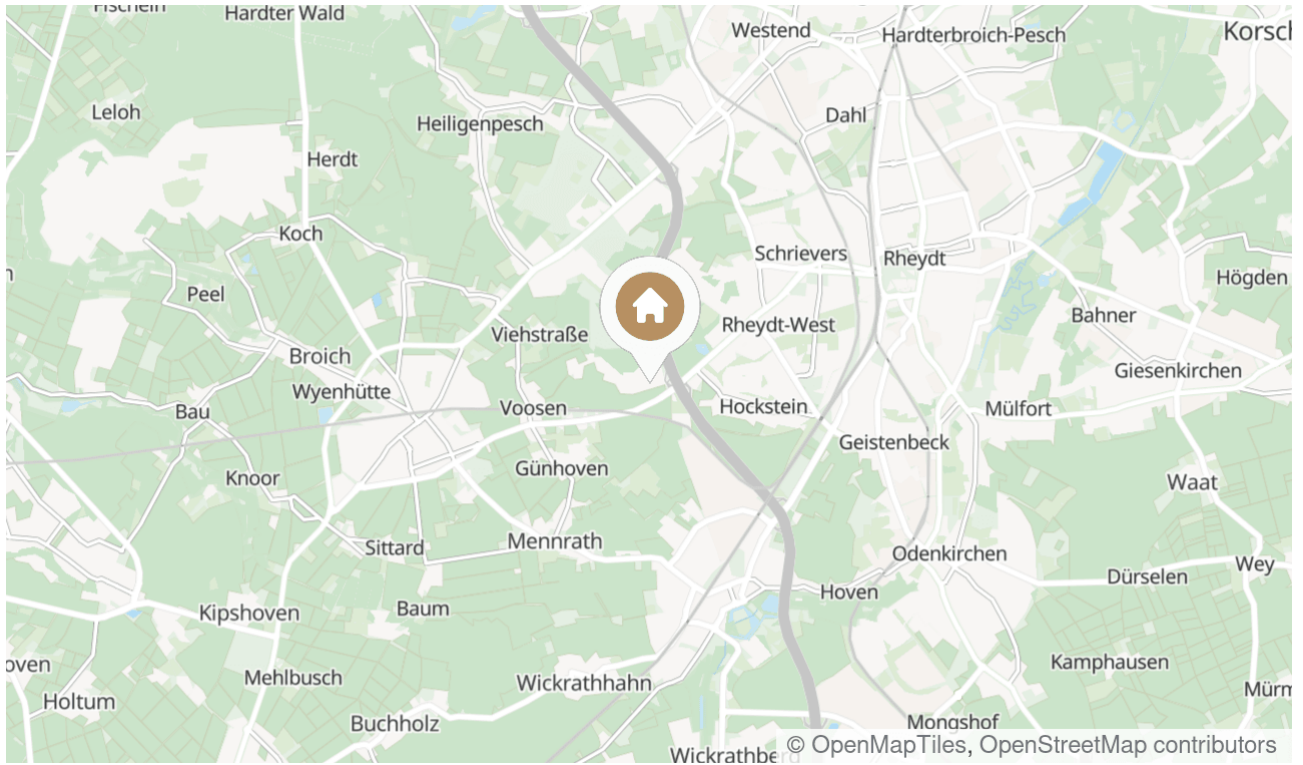
- großes sonniges Grundstück - voll unterkellert - Garage - ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung



Lage & Umgebung

41179 Mönchengladbach–Genhülsen

Die Doppelhaushälfte 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

14.05.2034

Ausstellungsdatum

15.05.2024

Endenergiebedarf

294 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

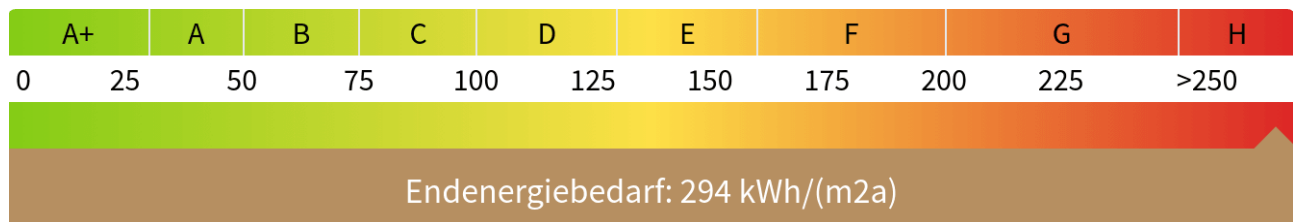
1992

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl







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

