



IMMOBILIEN

Haus

**Einzigartiges Mehrfamilienhaus
mit Halle und Garage
grenzenlose Möglichkeiten für
Wohnen und Gewerbe**

**Objekt-Nr.:
60840-7495**

labels.forSale

in 41065 Mönchengladbach-Pesch





Details

Preise	Kaufpreis	689.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 240 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	field.approximately 300 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 900 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1950
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	8

Beschreibung

Dieses gepflegte 3-Familienhaus mit zusätzlicher Halle, großer Garage und zahlreichen Stellplätzen bietet ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück. Das Anwesen wurde ursprünglich im Jahr 1950 erbaut und im Laufe der Jahre aufgestockt und modernisiert selbstverständlich mit allen erforderlichen Genehmigungen. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 240 m², verteilt auf 8 Zimmer und



drei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich neben einer vermieteten Wohnung auch ein kleines Büro, das sich perfekt für Selbstständige oder Freiberufler eignet. Zum Anwesen gehören außerdem eine großzügige Halle mit ca. 200 m² Nutzfläche sowie eine ca. 80 m² große Garage, die vielfältige Nutzungsoptionen bietet – ideal für Handwerksbetriebe, Sammler oder Unternehmer. Sowohl die Toreinfahrt, das Rollltor der Halle als auch das Garagentor sind elektrisch betrieben. Auf dem ca. 900 m² großen Grundstück stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, was den Komfort für Bewohner, Mitarbeiter oder Kunden deutlich erhöht. Das Haus ist unterkellert und wurde regelmäßig modernisiert. So wurde im Jahr 2015 eine neue Heizungsanlage installiert, ebenso wurden neue Heizkörper eingebaut. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde ebenfalls erneuert und präsentiert sich in modernem Zustand. Die bestehende Toreinfahrt lässt sich überbauen, wodurch sich zusätzliches Ausbau- oder Erweiterungspotenzial ergibt. Somit bietet das Grundstück noch mehr Möglichkeiten für zukünftige Nutzung oder Wertsteigerung. Durch die Kombination aus Wohnraum, Bürofläche, Halle und großem Grundstück eignet sich dieses Objekt ideal für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als Kapitalanlage mit vielseitigem Nutzungspotenzial.

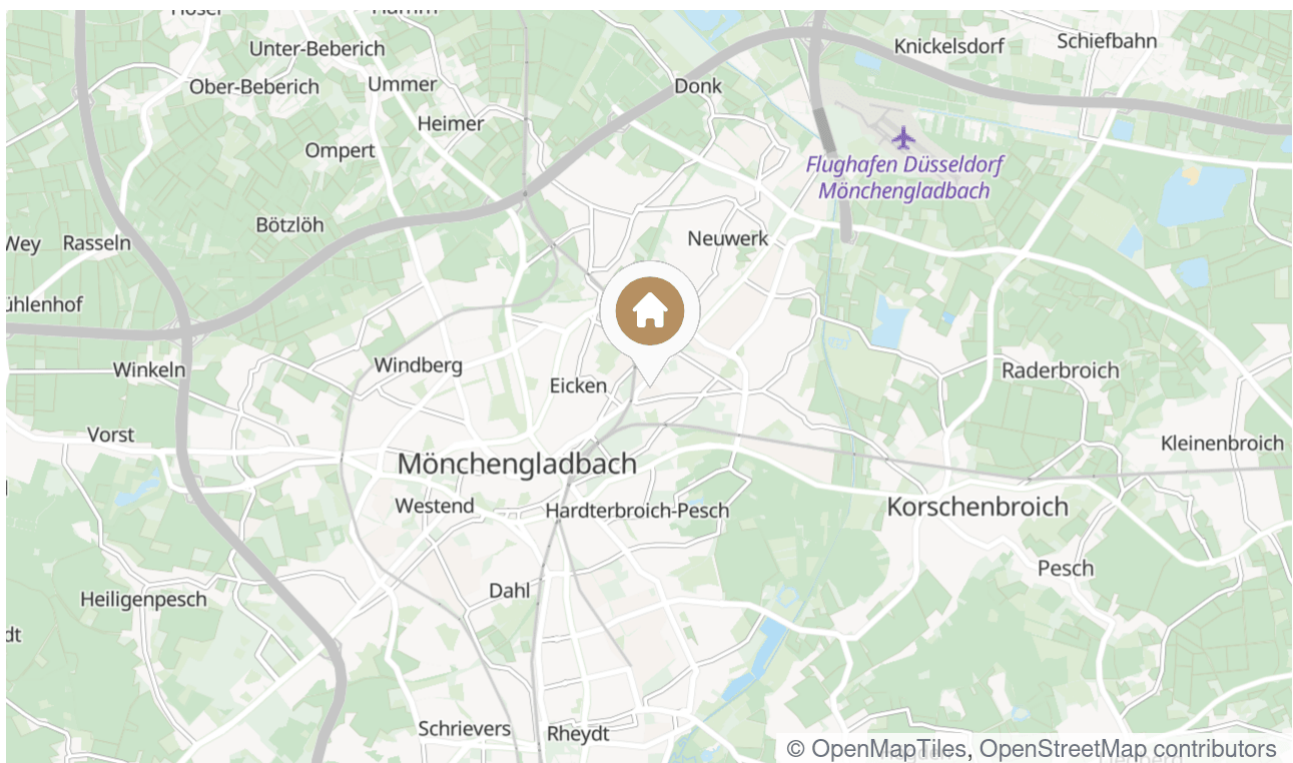
Ausstattung

- elektr. Toreinfahrt - elektr. Rollltor + Garagentor - Stellplätze - große Garage - verkehrsgünstige Lage - Keller - Gaszentralheizung aus 2015

Lage & Umgebung

41065 Mönchengladbach–Pesch

Die Immobilie liegt in einem gut angebundenen, stadtnahen Wohn- und Gewerbegebiet von Mönchengladbach, in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten Hardterbroich / Pesch. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre kombiniert mit praktischen Versorgungsmöglichkeiten aus – eine ideale Mischung für Menschen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Dienstleister finden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist solide; Busverbindungen sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler ist die Lage vorteilhaft: Die regionalen Verkehrsachsen sind gut erreichbar, sodass Ziele im Rheinland (z. B. Düsseldorf, Krefeld) zügig angefahren werden können. Das großzügige Grundstück mit eigener Zufahrt und vielen Stellplätzen bietet zudem hervorragende Voraussetzungen für eine Nutzung mit Publikumsverkehr, Handwerk oder Logistikzwecken.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

16.07.2028

Ausstellungsdatum

2018-07-17

Endenergieverbrauch

125 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

D

Wärmewert

125 kWh/(m²a)

Baujahr

2015

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

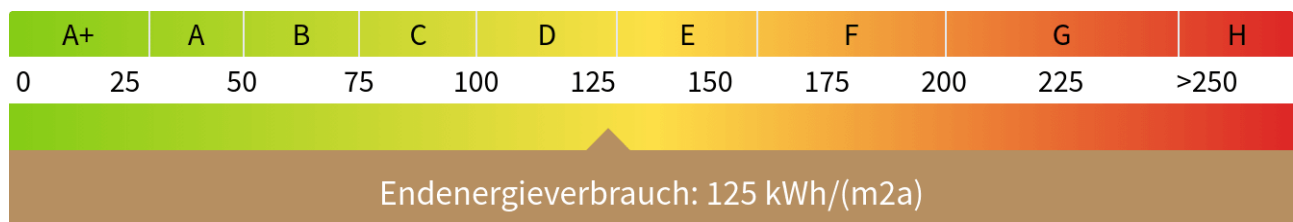
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

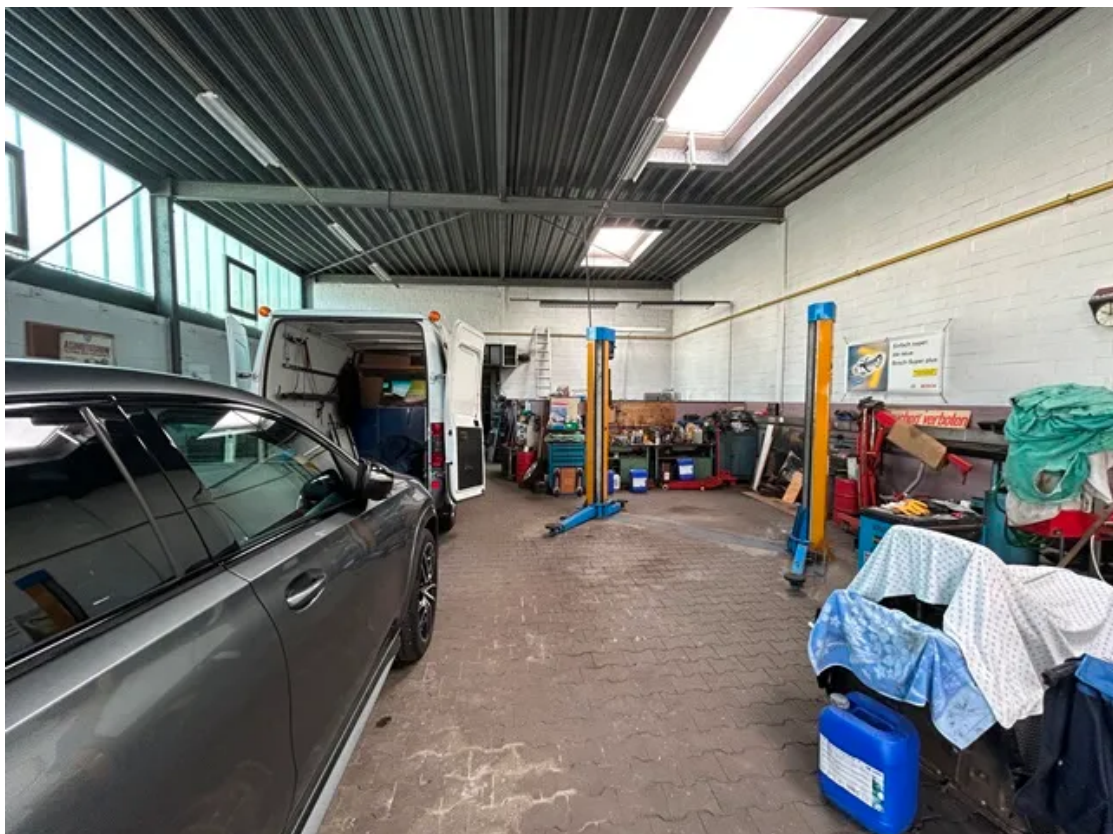
2014















Kontakt

Telefon: 02161-247590

E-Mail: info@obrock.de

Ihr Ansprechpartner

S. Obrock

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

