



**Haus**

**Charmantes Reihemittelhaus  
mit Garten, modernem  
Wohnkomfort und vielseitigen  
Nutzungsmöglichkeiten**

**Objekt-Nr.:  
20049-3725**

## Haus zum Kauf

in 41068 Mönchengladbach





## Details

|                                |                   |                              |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis         | <b>339.000 €</b>             |
|                                | Käuferprovision   | <b>3,57% inkl. MwSt.</b>     |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche        | <b>ca. 103 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer            | <b>3</b>                     |
|                                | Grundstücksfläche | <b>ca. 300 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr           | <b>1928</b>                  |
|                                | Kategorie         | <b>Standard</b>              |
|                                | Zustand           | <b>gepflegt</b>              |
|                                | Unterkellert      | <b>Ja</b>                    |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Schlafzimmer      | <b>2</b>                     |
|                                | Badezimmer        | <b>1</b>                     |
|                                | Separate WCs      | <b>1</b>                     |
|                                | Terrassen         | <b>1</b>                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Wintergarten      | ✓                            |

## Stellplätze

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Freiplatz</b> | Anzahl   |
|                  | <b>1</b> |

## Beschreibung

Dieses attraktive Reihennittelhaus aus ca. 1928 vereint den Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf harmonische Weise. Auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet es ein Zuhause, das



Funktionalität, Lebensqualität und Wohlfühlatmosphäre perfekt miteinander verbindet. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück mit gepflegtem Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder kreativen Gärtnern ein und bietet einen privaten Rückzugsort mitten im Grünen. Der freundliche Eingangsbereich empfängt Sie mit einem praktischen Gäste-WC und führt weiter zur separaten Küche, die genügend Platz für gemütliche Kochabende bietet und dennoch durch die Nähe zum Wohnbereich ein harmonisches Zusammenspiel von Kochen und Wohnen ermöglicht. Der helle Wohn- und Essbereich, 2011 durch einen Durchbruch großzügiger gestaltet, bietet ein luftiges Raumgefühl und lädt zum gemeinsamen Verweilen ein. Besonders einladend ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über Tageslicht und Aussicht in den Garten schenkt – ein perfekter Ort für einen ruhigen Morgenkaffee oder entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, der sowohl Spielmöglichkeiten für Kinder als auch Platz für Gartenideen bietet. Im Obergeschoss entfaltet sich der private Bereich des Hauses. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige, harmonische Atmosphäre. Das Tageslichtbad, 2011 modernisiert, ist mit Badewanne und Dusche praktisch und stilvoll ausgestattet. Ein weiteres Zimmer, über das Bad zugänglich, eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das ausgebaute Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten) bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, kreative Projekte oder einen persönlichen Rückzugsort. Die Massivbauweise und der vollunterkellerte Bereich versprechen Langlebigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Lagerung, Hauswirtschaft oder Hobbys. Modernisierungen zwischen 1994 und 2011 – darunter neue Heizkörper, Elektroinstallation, Wasserleitungen und ein erneuertes Badezimmer – verbinden den historischen Charme des Hauses mit komfortabler, zeitgemäßer Technik. Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es bietet helle Räume, offene Strukturen und einen privaten Garten, die Rückzug, Geselligkeit und Alltag perfekt miteinander verbinden.

## Ausstattung

Dieses Reihennittelhaus vereint Tradition und modernen Wohnkomfort auf harmonische Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 103 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet es ein angenehmes Zuhause für Menschen, die Wohnqualität, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre schätzen. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück mit gepflegtem Garten rundet das stimmige Gesamtbild ab. Wohnen & Leben  
Freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC Küche mit



direktem Zugang zum Wohnbereich – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen Heller, offener Wohnraum mit harmonischem Übergang zum Essbereich (Durchbruch 2011) Wintergarten als Erweiterung des Wohnraums – ganzjährig nutzbar mit Blick in den Garten Zugang zur Terrasse und gepflegten Gartenfläche – ein Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern Privatbereich & Räume zum Rückzug Schlafzimmer mit ruhiger Atmosphäre Tageslichtbad (2011 erneuert) mit Badewanne und Dusche – hell, funktional und modern gestaltet Kinder- oder Arbeitszimmer, über das Bad begehbar – vielseitig nutzbar Ausgebautes Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten) – ideal als Hobby-, Gäste- oder Rückzugsraum Technik & Ausstattung Umfassende Sanierung 1994–1995 Erneuerung von Heizkörpern, Elektroinstallation und Wasserleitungen Pelletofen (2013) für angenehme Wärme und natürliche Behaglichkeit Luftwärmepumpe (2025) – moderne, umweltfreundliche Heizlösung Kunststofffenster mit zeitgemäßer Wärmedämmung Bausubstanz & Aufteilung Massive Bauweise, solide und langlebig Baujahr ca. 1928 (genaues Jahr laut Bauamt nicht dokumentiert) Vollunterkellert – Platz für Hauswirtschaft, Lager oder Hobby Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup> Besonderheiten Offenes Wohnkonzept mit angenehmem Raumfluss Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohngefühl Nachhaltiges Heizsystem mit Pelletofen & Wärmepumpe Helle Räume mit durchdachter Aufteilung Gepflegter Gesamtzustand – einziehen und wohlfühlen

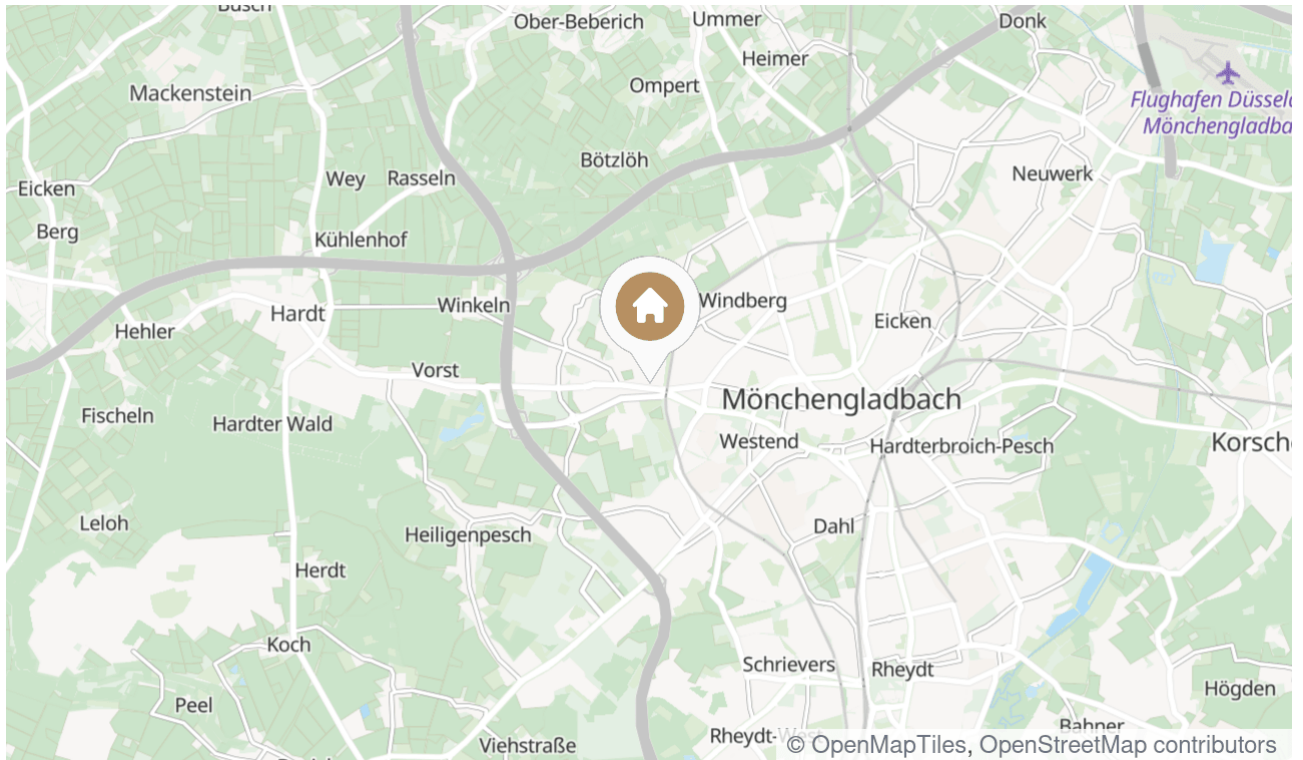


## Lage & Umgebung

41068 Mönchengladbach

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Mönchengladbach, die urbanes Leben, Kultur und Freizeit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Aktivität und Erholung: Rad- und Wanderwege, Naherholungsflächen sowie Sport- und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Bewegung, Entspannung und abwechslungsreicher Freizeitgestaltung ein. Besonders für Fußballfans ist die Lage ein echtes Highlight: Der Borussia-Park ist nur ca. 4,5 Kilometer entfernt und ermöglicht unvergessliche Stadionerlebnisse sowie die Nähe zum pulsierenden Sportgeschehen der Stadt. Gleichzeitig bleibt die urbane Vielfalt stets greifbar: Das Stadtzentrum von Mönchengladbach mit dem Minto-Einkaufszentrum, einem umfangreichen gastronomischen Angebot, Cafés, Boutiquen und kulturellen Highlights erreichen Sie in nur rund 3,5 Kilometern. Für Pendler und Vielreisende ist die hervorragende Anbindung an die Autobahnen ein großer Vorteil. Die nahegelegenen A52 und A61 ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Richtungen, sei es beruflich, zum Einkaufen oder für spontane Ausflüge in die Umgebung. So verbinden Sie städtische Lebensqualität, Freizeitmöglichkeiten und Mobilität auf ideale Weise. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, unmittelbarer Nähe zu Freizeit- und Kulturangeboten sowie exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in Mönchengladbach in vollen Zügen genießen möchten. Ob entspannte Wochenenden, sportliche Aktivitäten oder ein abwechslungsreiches Stadtleben – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Komfort und urbaner Lebendigkeit.





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

**2035-10-27**

Endenergiebedarf

**53,36 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**B**

Baujahr

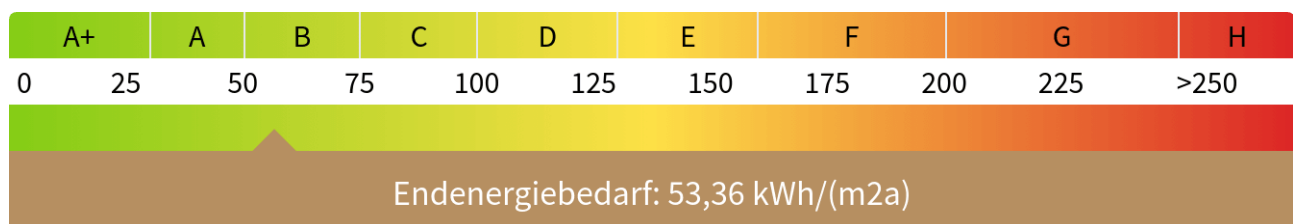
**1928**

Wesentlicher Energieträger

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**







Hausansicht



Küche



Wohnzimmer



Wintergarten





Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



Badezimmer



Kinderzimmer

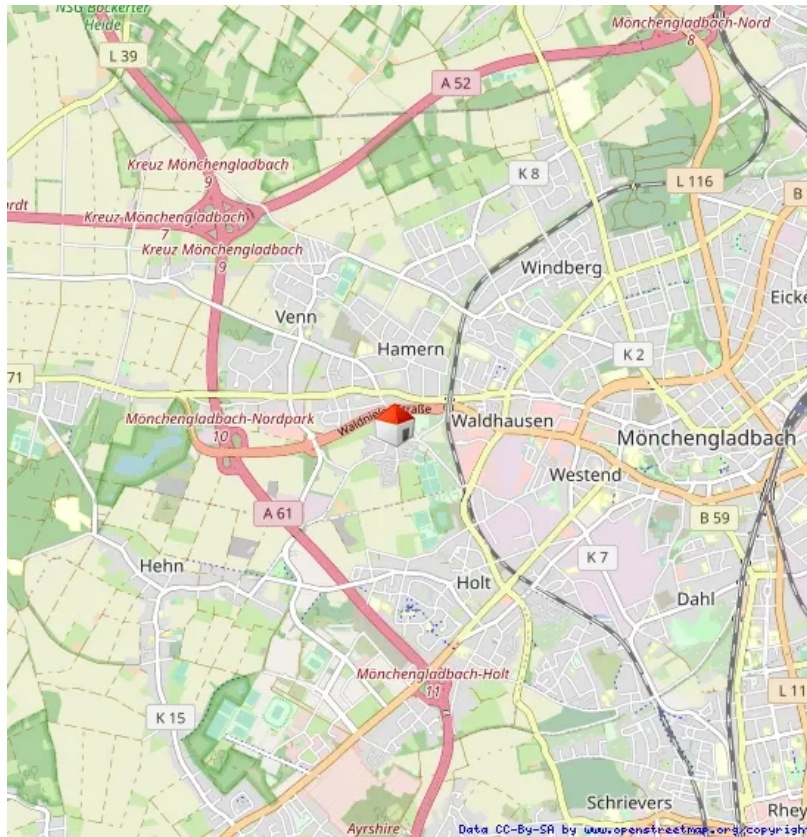




Schlafzimmer



Nutzfläche DG



Lageplan



## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

