



Haus

**Ein Zuhause mit Potenzial auf
458 m² Grund – Zweifamilienhaus
für flexible
Nutzungsmöglichkeiten**

**Objekt-Nr.:
20049-3720**

Haus zum Kauf

in 41238 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	329.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 167 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 458 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1923
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	2
	Terrassen	1

Beschreibung

Dieses besondere Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1923 verbindet den unverwechselbaren Charme der Bauzeit mit modernem Wohnkomfort und einer soliden Bausubstanz. Auf rund 167 m² Wohnfläche erstrecken sich drei Wohneinheiten über drei Ebenen, eingebettet auf einem großzügigen Grundstück von 458 m² – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die ein Zuhause mit Freiraum suchen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer gemütlichen 2-Zimmer-Wohnung von ca. 62 m², die durch ihren klassischen Grundriss und die behagliche Atmosphäre überzeugt. Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m², die helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnklima bietet. Besonders reizvoll ist das Dachgeschoss samt ausgebautem Spitzboden mit ca. 46 m², das derzeit noch nicht offiziell als Wohnung ausgewiesen ist, sich jedoch mit geringem Aufwand zu einer zusätzlichen Einheit gestalten lässt – ideal für Familien, flexible Wohnlösungen oder zusätzliches Einkommen. Bei der



Modernisierung 1994 haben die Eigentümer den ursprünglichen Charme des Hauses liebevoll erhalten und gleichzeitig für zeitgemäßen Wohnkomfort gesorgt. Das Dach wurde fachgerecht isoliert und mit glasierten Dachpfannen neu eingedeckt, während die Balkonanlage aus dem Jahr 2008 zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Das großzügige Grundstück mit 458 m², gepflegte Außenanlagen und die solide Bausubstanz unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Dieses Haus erzählt eine Geschichte, die Tradition und Zukunft verbindet. Es ist ein Zuhause mit Charakter, das sowohl als verlässliche Kapitalanlage als auch als individuell gestaltbares Familiendomizil überzeugt. Mit vergleichsweise geringem Aufwand lässt sich das Zweifamilienhaus in ein großzügiges Einfamilienhaus verwandeln – eine seltene Gelegenheit, Wohnkomfort, Stil und Potenzial miteinander zu vereinen.

Ausstattung

Dieses charmante, vermietete Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr ca. 1923 vereint den historischen Charakter der Bauzeit mit zeitgemäßer Ausstattung und solidem Wohnkomfort. Die Immobilie präsentiert sich mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 167 m², verteilt auf drei Ebenen – perfekt für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Wohnaufteilung Erdgeschosswohnung: ca. 62 m², 2 Zimmer, klassischer Grundriss mit behaglicher Atmosphäre
Obergeschosswohnung: ca. 59 m², 2 Zimmer, helle Räume mit angenehmem Wohnklima Dachgeschoss & Spitzboden (nachträglich ausgebaut): ca. 46 m² – derzeit nicht offiziell als Wohnung ausgewiesen, aber mit wenig Aufwand zusätzliche Einheit realisierbar Die jährliche Gesamtkaltmiete beläuft sich auf rund 15.960 € (Mieterhöhung zuletzt 2021) – eine stabile und solide Renditebasis. Modernisierungen & Ausstattungsdetails - 1994 umfassend renoviert – mit Liebe zum Detail und Erhalt des ursprünglichen Charmes - Dach modern isoliert und mit glasierten Dachpfannen neu eingedeckt – langlebig und ästhetisch - Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung - Etagenheizungen – wirtschaftlich und individuell regulierbar - Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl - Balkonanlage (Baujahr 2008) – zusätzlicher Freiraum mit Wohlfühlfaktor - Gepflegte Außenanlagen und solide Bausubstanz Besonderheiten & Potenzial Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung Mit wenig Aufwand kann das Haus in ein



großzügiges Einfamilienhaus umgewandelt werden Charmante
Altbauarchitektur mit modernem Komfort Ein Haus mit Geschichte, Charakter
und Perspektive – solide vermietet, gepflegt modernisiert und vielseitig nutzbar.

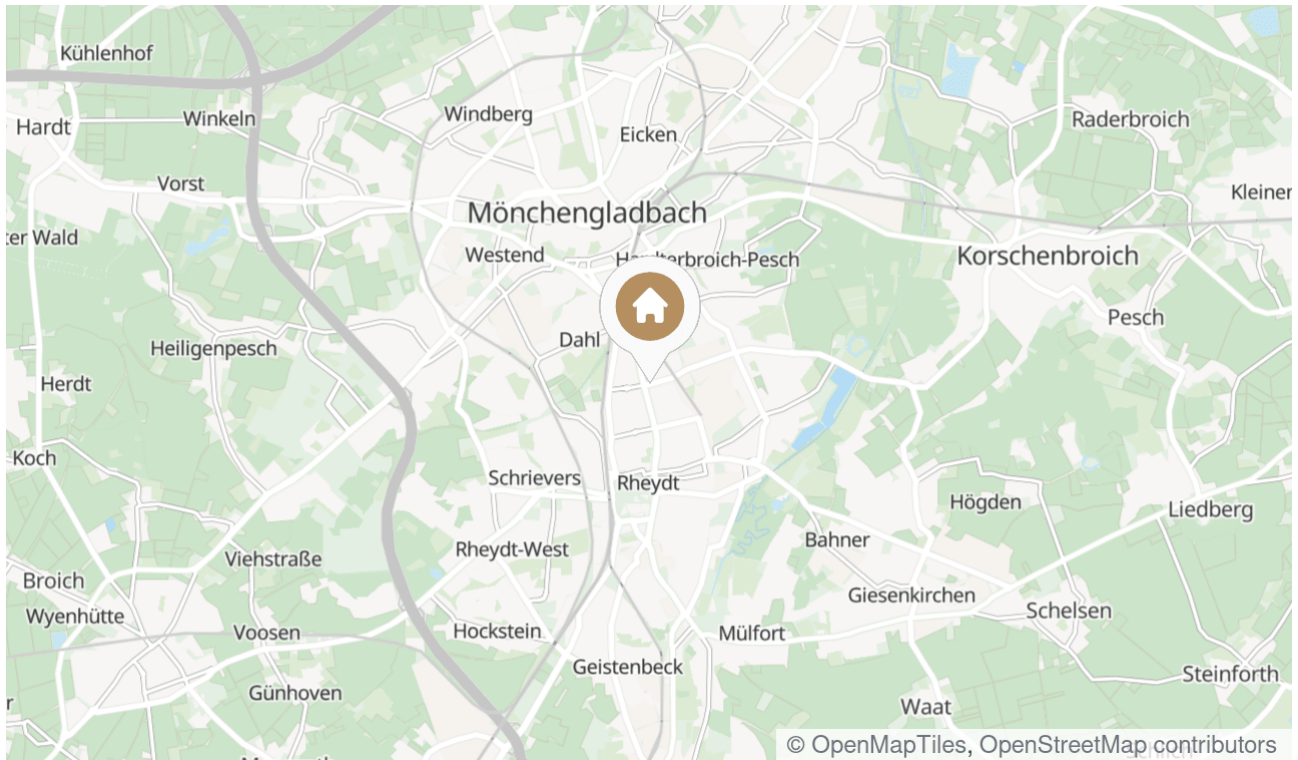


Lage & Umgebung

41238 Mönchengladbach

Die Immobilie befindet sich in einer besonders angenehmen und ruhigen Wohnlage von Mönchengladbach, die für ihre gepflegte Nachbarschaft und ihr harmonisches Umfeld geschätzt wird. Hier verbinden sich Wohlgefühl, Natur und städtische Nähe auf ideale Weise – ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt. Spazier- und Radwege beginnen fast vor der Haustür und bieten ebenso Erholung wie die nahegelegenen Park- und Grünanlagen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – über die umliegenden Hauptstraßen und Autobahnen gelangen Sie schnell in die Mönchengladbacher Innenstadt oder in die umliegenden Städte der Region. So genießen Sie die Ruhe einer angenehmen Wohnlage, ohne auf Komfort und Mobilität verzichten zu müssen. Diese Lage steht für ein ausgeglichenes, hochwertiges Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und einem spürbaren Wohlfühlcharakter – perfekt für alle, die den besonderen Mix aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe zu schätzen wissen.



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

2035-11-02

Endenergiebedarf

234,45 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1923

Wesentlicher Energieträger

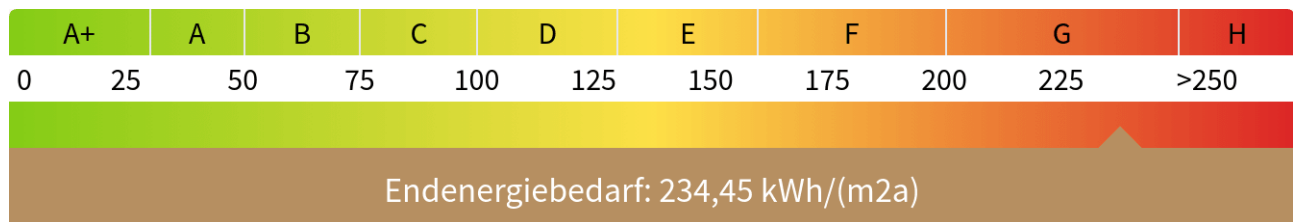
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hausansicht



Garten 2



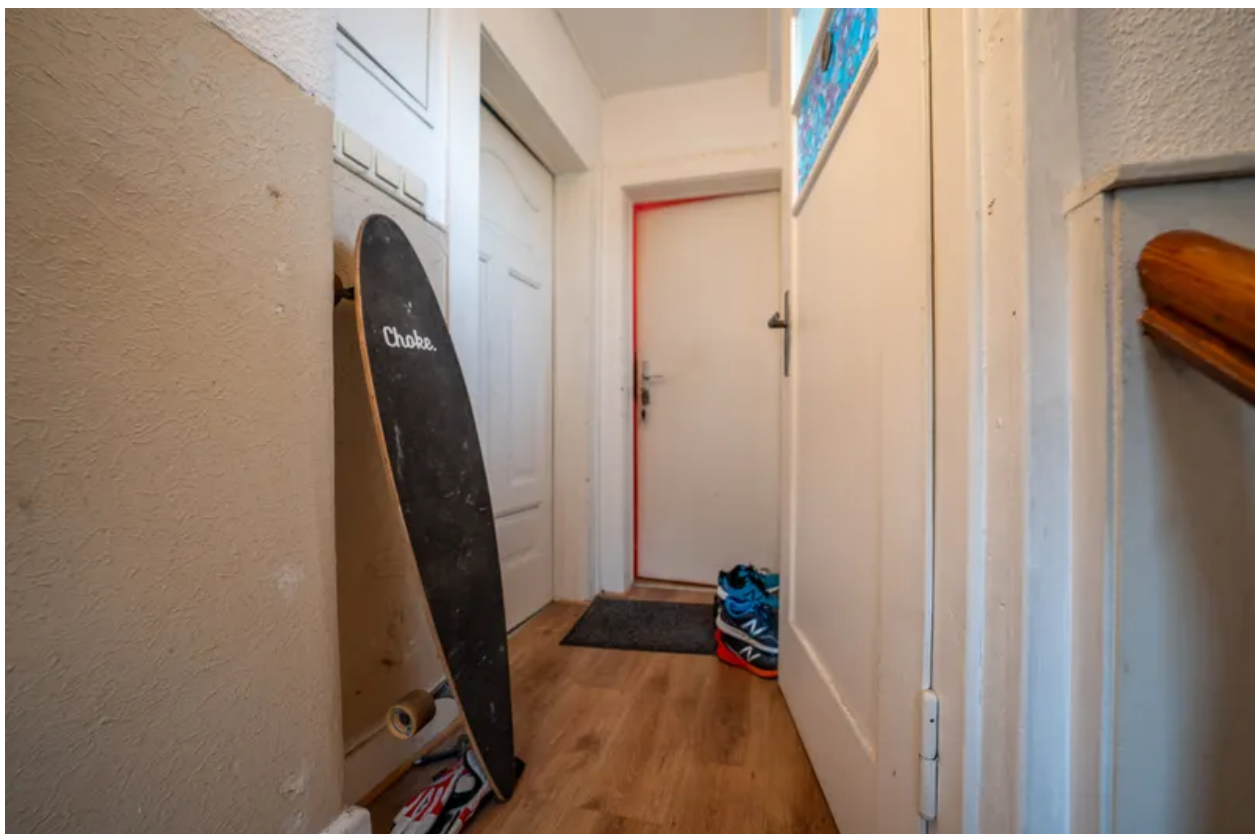
Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Balkon Erdgeschoss Garten Zugang



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Büro Obergeschoss



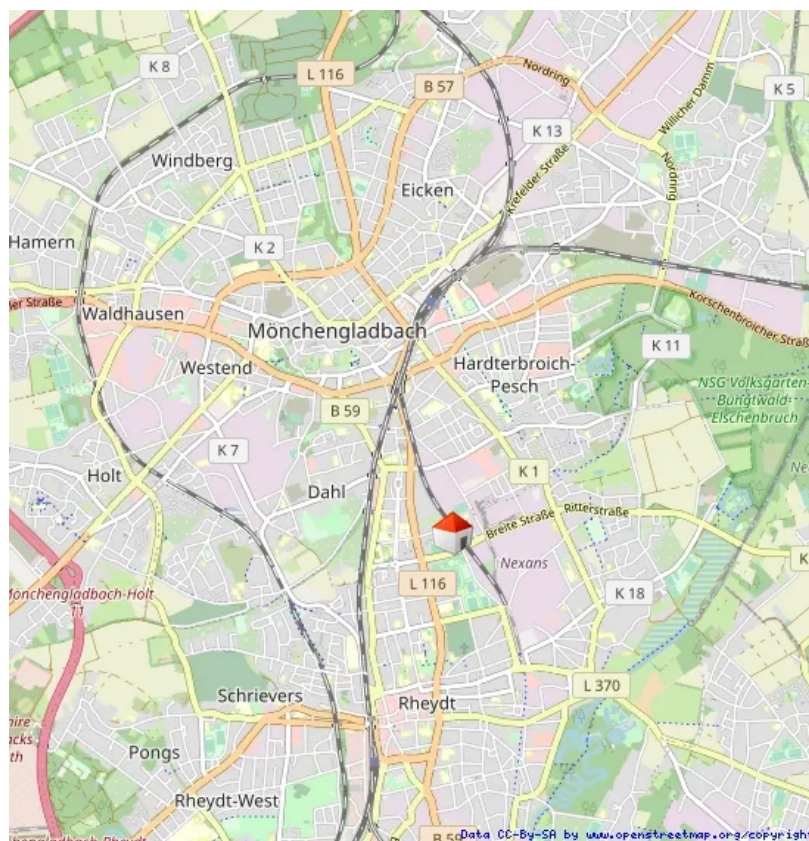
Garten 1



Garten 3



Garten 4



Lageplan

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

