



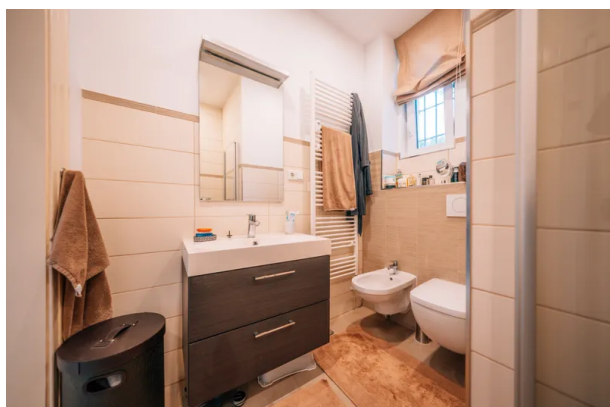
Wohnung

**Historischer Charme trifft
modernen Wohnkomfort –
stilvolle Erdgeschosswohnung in
Mönchengladbach**

**Objekt-Nr.:
20049-3712**

Wohnung zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	249.000 €
	Hausgeld	345 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 99 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1920
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓
	Sauna	✓
	Wintergarten	✓

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl	Miete pro Einheit
	1	75 €



Beschreibung

Man betritt diese Erdgeschosswohnung – und spürt sofort, dass sie etwas Besonderes ist. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit, Baujahr um 1920, vereint sich historisches Flair mit einem Hauch moderner Lässigkeit. Hier wohnt man nicht einfach – man lebt Stil, Raum und Geschichte. Die rund 99 Quadratmeter Wohnfläche öffnen sich großzügig und hell. Hohe Decken, elegante Raumproportionen und eine klare Grundstruktur verleihen der Wohnung ihre zeitlose Wirkung. Aktuell in zwei weitläufige Zimmer aufgeteilt, lässt sie sich mit wenig Aufwand zu einer Drei-Zimmer-Wohnung umgestalten – ganz nach Ihren Bedürfnissen und Lebenskonzepten. Schon der Eingangsbereich vermittelt Weite und Ruhe, während das Gäste-WC dezent integriert ist. Der Wohn- und Essbereich entfaltet sich offen und kommunikativ – ein Raum, der sowohl zum Ankommen als auch zum Bleiben einlädt. Licht fällt großzügig durch die hohen Fensterflächen, fließt weiter in die Küche, die mit ihrer Nähe zum Essbereich eine natürliche Verbindung schafft. Besonders reizvoll ist der Wintergarten, der fast wie eine kleine Erweiterung des Wohnzimmers wirkt – hell, geschützt und mit direktem Zugang in den privaten Garten. Hier, auf etwa 97 m² eigener Gartenfläche, genießt man das Beste beider Welten: die Ruhe des Grünen und das urbane Leben direkt vor der Tür. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim Glas Wein in der Abendsonne – dieser Garten wird zum ganz persönlichen Rückzugsort. Das Schlafzimmer bietet mit seiner ruhigen Lage den perfekten Platz zum Abschalten, während das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche funktional und stilvoll zugleich ist. Ursprünglich war die Küche einmal ein weiteres Schlafzimmer – wer möchte, kann diesen ursprünglichen Grundriss mühelos wiederherstellen und die Wohnung so flexibel an seine Lebensphase anpassen.

Ausstattung

- Charmante Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit (Baujahr ca. 1920)
- Großzügige ca. 99 m² Wohnfläche, aktuell auf 2 Zimmer verteilt – mit wenig Aufwand erweiterbar zu 3 Zimmern
- Hohe Decken und stilvolle Raumproportionen verleihen ein einzigartiges Wohngefühl
- Raumaufteilung & Highlights:
 - Einladender Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC
 - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Schnitt und fließendem Übergang zur Küche
 - Wintergarten mit direktem Zugang zum privaten Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen

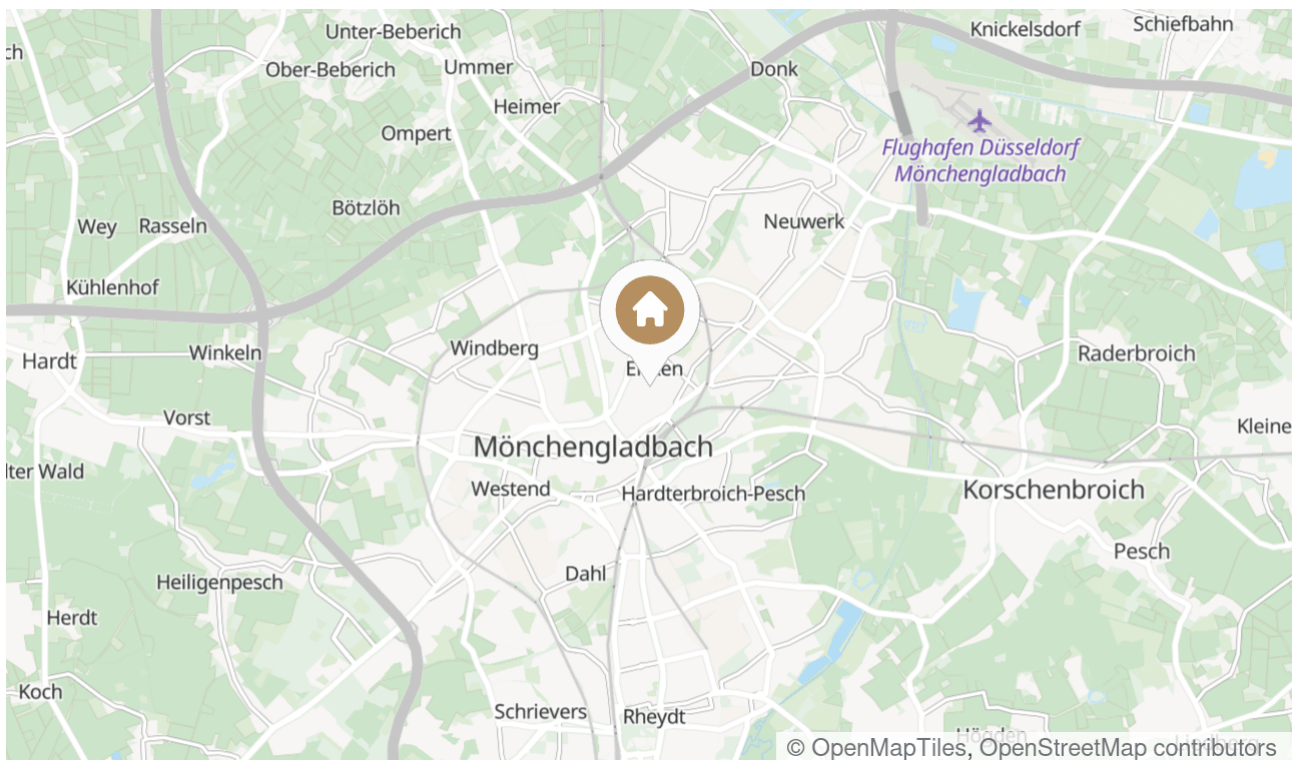


Schlafzimmer mit ruhiger Lage • Badezimmer mit moderner Dusche, angrenzend an die Küche • Die Küche war ursprünglich ein weiteres Schlafzimmer – eine Rückumwandlung ist problemlos möglich Außenbereich: • Ca. 97 m² Gartenfläche zur alleinigen Nutzung • Liebevoll angelegter Garten mit Platz für Entspannung und gesellige Momente Komfort & Besonderheiten: • Privates Kellerabteil mit integrierter Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort für erholsame Stunden Technik & Modernisierung: • Kernsanierung 2016–2017 – klassischer Altbaucharme trifft moderne Ausstattung • Kunststofffenster aus 2016/2017 • Gasheizung (Neuanlage 2022) für effiziente Wärmeversorgung • Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar für 75,00€ • Monatliches Hausgeld i. H. v. 345,00 inkl. Rücklagen

Lage & Umgebung

41061 Mönchengladbach

Diese exklusive Wohnadresse in Mönchengladbach verbindet urbanen Charme mit einer eleganten Wohnqualität, die man in der Stadt selten findet. Das Viertel strahlt Charakter und Stil aus: Gepflegte Altbauten und elegante Stadthäuser prägen das Bild, während kleine Boutiquen, Cafés und ausgewählte Restaurants ein lebendiges, zugleich entspanntes Lebensumfeld schaffen. Die Infrastruktur ist ideal: Alles für den täglichen Bedarf liegt in unmittelbarer Nähe, von Schulen und Kindergärten bis hin zu Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Bus- und Bahnverbindungen sorgen für schnelle Wege zu allen wichtigen Zielen in der Stadt – perfekt für Beruf, Freizeit und Kultur. Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zum Bunten Garten, der als grüne Oase Erholung, Spaziergänge und Freizeitaktivitäten direkt vor der Tür ermöglicht. Die Kombination aus urbaner Lebendigkeit und naturverbundenen Rückzugsräumen macht diese Lage einzigartig. Hier erlebt man Lebensqualität auf höchstem Niveau: Urbanität, Stil und stilvolles Wohnen verschmelzen zu einem Ambiente, das inspiriert und entspannt. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern wirklich lebt.



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

2035-10-16

Endenergiebedarf

133,95 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

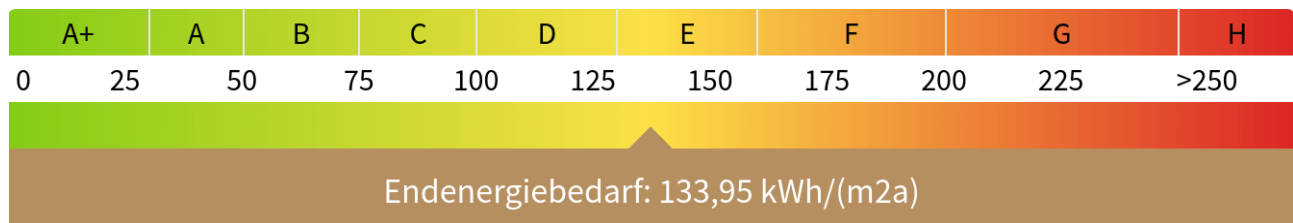
1920

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

Befeuerungsart

Gas





Hausansicht



Badezimmer



Küche



Wintergarten



Schlafzimmer



Gäste WC



Flur



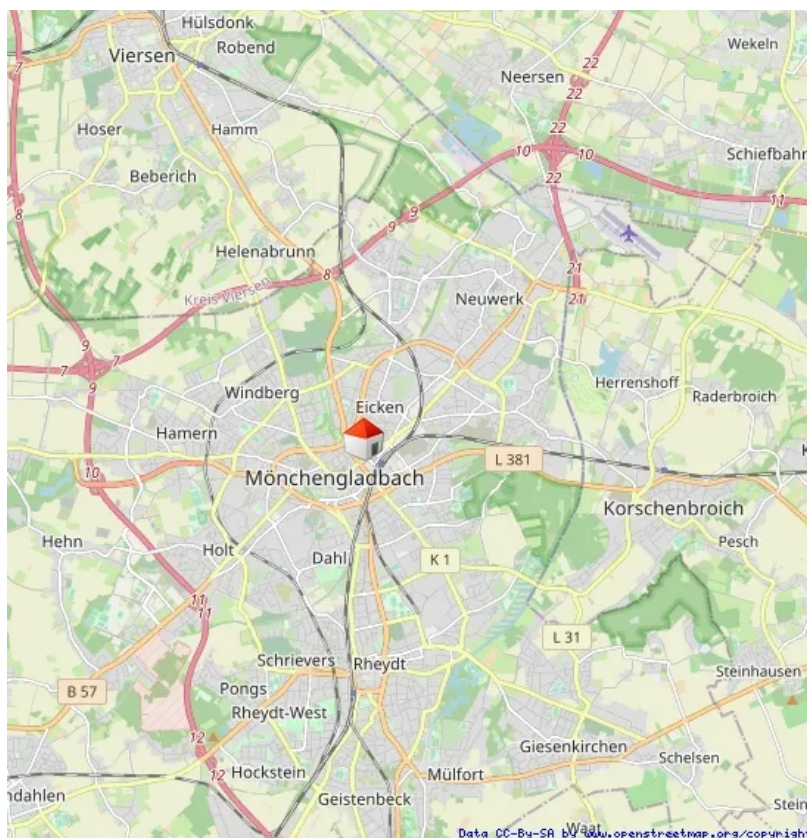
Wohnzimmer



Essbereich



Garten



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

