



Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

Familienparadies
mit großem
Garten

Moosheide 29,
41068 Mönchengladbach



Krohn Immobilien

www.krohn-immobilien.com
info@krohn-immobilien.com
0173/6392 786

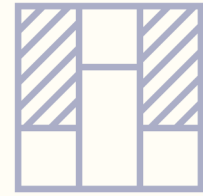
Engelsholt 21,
41069 Mönchengladbach

KONTAKT

Betreten Sie eine Welt voller Raumvielfalt und Behaglichkeit.

Mit diesem Grundstück finden
Sie Ihren ruhigen Zufluchtsort
inmitten des hektischen
Stadtlebens.

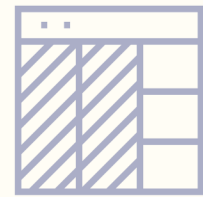
- diverse räumliche
Gestaltungsmöglichkeiten
- großer Garten, für jedes Projekt ist Platz
- Nutzung als Einfamilien- oder
Mehrfamilienhaus
- Garagen und Kfz-Stellplätze



Idealer Grundriss



Kein Sanierungsbedarf



Gartenidylle



GRUNDDATEN:

Objektart: Haus

Objekttyp: Reihenendhaus

Nutzungsart: Wohnen

Vermarktungsart: Kauf

Ort: 41068 MG-Venn

Baujahr: 1948

Grundfläche: ca. 1.771 m²

Gartenfläche: ca. 1.271 m²

Wohnfläche: ca. 237 m²

Nutzfläche: ca. 60 m²

Anzahl d. Zimmer: 9

Anzahl d. Badezimmer: 4 (opt. 5)

Wohneinheiten: 2 (opt. 4)

Etagenanzahl: 4

Garagen: 2

Stellplatz: 2

Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig bis: 14.01.2029

Endenergiebedarf: 250,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Warmwasser enthalten: Nein

Verfügbar ab: Vereinbarung

derzeitige Wohnsituation: eigengenutzt und
teilvermietet

Außen-Provision: 3,57 %



OBJEKTbeschreibung:

Dieses großzügige Anwesen besticht durch einen riesigen, nach Südwesten ausgerichteten Garten – perfekt für Sonnenanbeter und Naturliebhaber. Im Garten befinden sich zwei Gerätehäuser, ein Gewächshaus, ein Hühnerstall, eine Feuerstelle, diverse Bestände an Nutzpflanzen, ein Brunnenanschluss und ein Weinkeller. Auch für Feierlichkeiten ist Platz: an den Garagen ist ein Anbau, welcher als Partyraum genutzt werden kann. Ein separater Eingang ist ebenfalls vorhanden. Das Erdgeschoss inklusive Anbau hat eine Wohnfläche von 121 m². Die 1. Etage ist eine 3-Zimmer-Wohnung und umfasst 78 m², diese wird aktuell mit einer Kaltmiete von 450 € vermietet. Das Mietverhältnis endet mit Verkauf der Immobilie. Das Dachgeschoss ist 38 m² groß und wird zusammen mit dem Erdgeschoss von den Eigentümern bewohnt. Zusätzlich gibt es noch ein ausgebautes Studio. Das Haupthaus ist voll unterkellert und in einem sehr guten Zustand. Es ist möglich mindestens 3 abgeschlossene Wohneinheiten zu erstellen - perfekt geeignet als Mehrgenerationenhaus oder aber auch zur Vermietung. Auch der Keller könnte als weitere Wohnfläche genutzt werden. Auf jeder Etage befindet sich ein funktionstüchtiges Badezimmer.



AUSSTATTUNG:

Diese besondere Immobilie zeichnet sich durch große und offene Räume, einer modernen Küche und unendlich vielen (Wohn-)Möglichkeiten aus. Es wurden diverse Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In den letzten 5 Jahren wurden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- Allgemeine Renovierungsarbeiten
- neues Treppenhaus
- neue Fußböden im EG, Küche im 1. OG und Kinderzimmer im DG
- Pool- und Teichanlage
- Garagentore ausgetauscht
- Nebeneingangstüre ausgetauscht
- Fenster inklusive der Oberlichter ausgetauscht (Straßenseite)
- Terrassentüren
- Durchlauferhitzer im 1. OG
- teilweise Gartenzaun

Zusätzlich gibt es eine neue Pumpe für den Brunnenanschluss im Garten.

Um weiteren Charme zu verleihen, kann im Wohn- und Esszimmer ein Kamin installiert werden.

Die Einbauküchen im EG und OG können für einen zu verhandelnden Kaufpreis erworben werden.





LAGE:

Dieses Haus befindet sich im charmanten Stadtteil Venn im Norden von Mönchengladbach. Venn zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und urbaner Nähe aus. Die grünen und weitläufigen Wohngebiete bieten eine angenehme Ruhe, während die Nähe zu

Einkaufsmöglichkeiten und lokalen Annehmlichkeiten den Alltag erleichtert. Historischer Charme prägt das Stadtteilbild, und die freundliche Nachbarschaft verleiht Venn eine einladende Atmosphäre.

Venn hat einen verkehrsgünstigen Anschluss an die A61, B230 und B57. Die Innenstadt ist ca. 5 km entfernt und ab Bahnhof Mönchengladbach besteht eine gut getaktete Anbindung an die ICE- und Regionalbahnlinien.

Genießen Sie die idyllischen Spazierwege und die Anbindung an das städtische Leben – Venn vereint das Beste aus beiden Welten.

SONSTIGE ANGABEN:

Das Objekt steht nach Vereinbarung zum Verkauf.

Ein Energieausweis der Klasse H liegt bis zum 14.01.2029 vor. Der bedarfsorientierte Kennwert beträgt 250,6 kWh/m²*a.

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde mit den Verkäufern ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Eine Wohnflächenberechnung (ohne Aufmaß) lag vor.

Es besteht die Möglichkeit zur Übernahme der bestehenden Grundschuld (Zinsersparnis!)

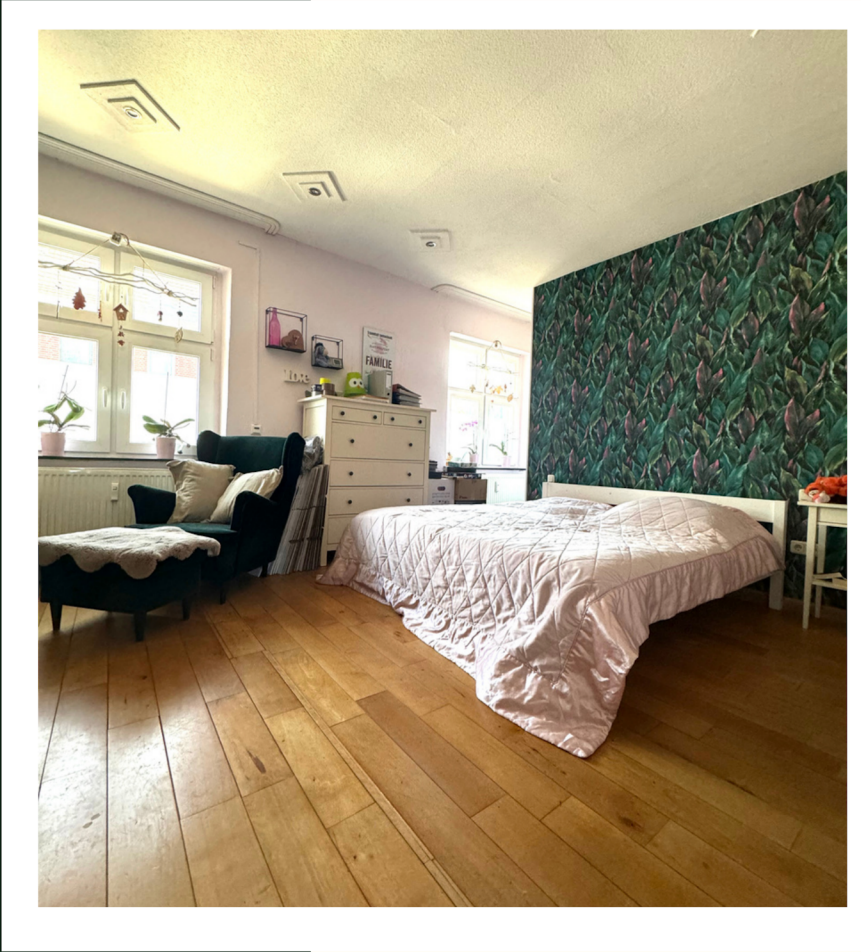
Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber und deren eingereichten Unterlagen übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



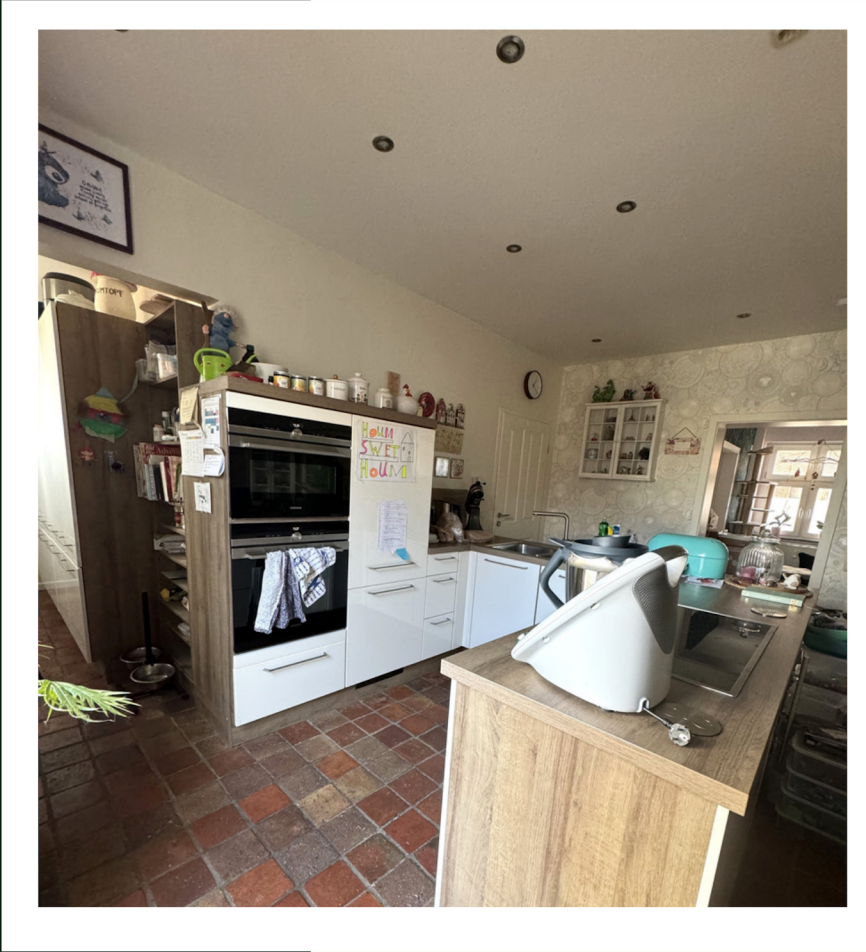
FOTOS:



FOTOS:



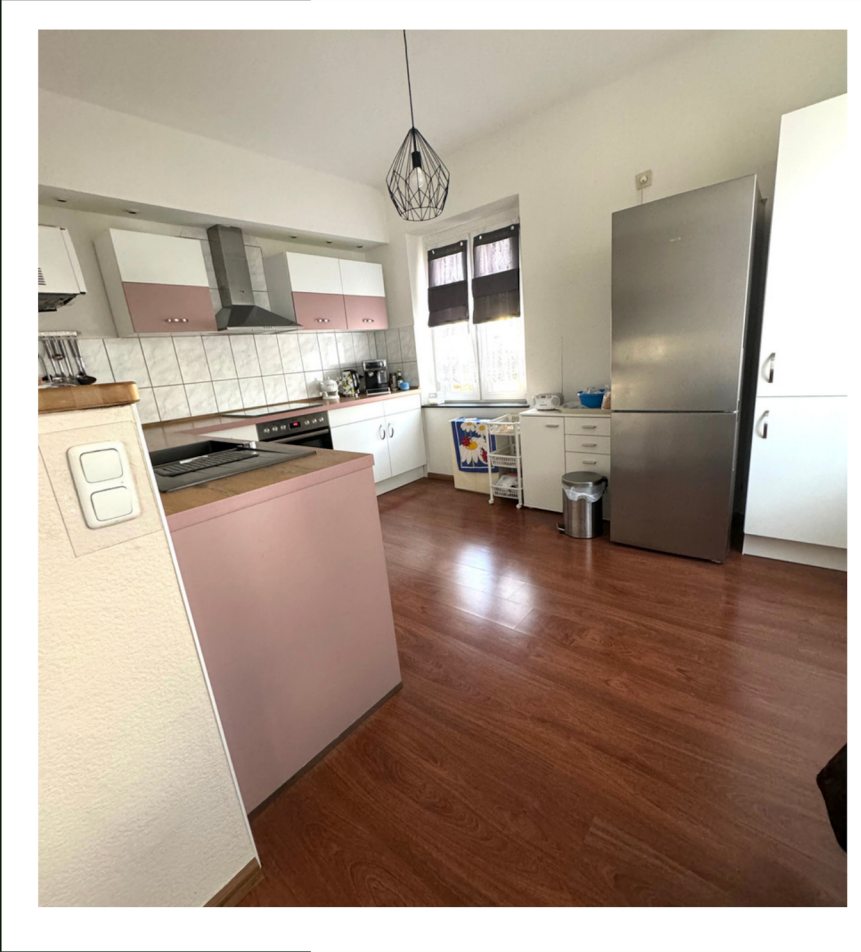
FOTOS:



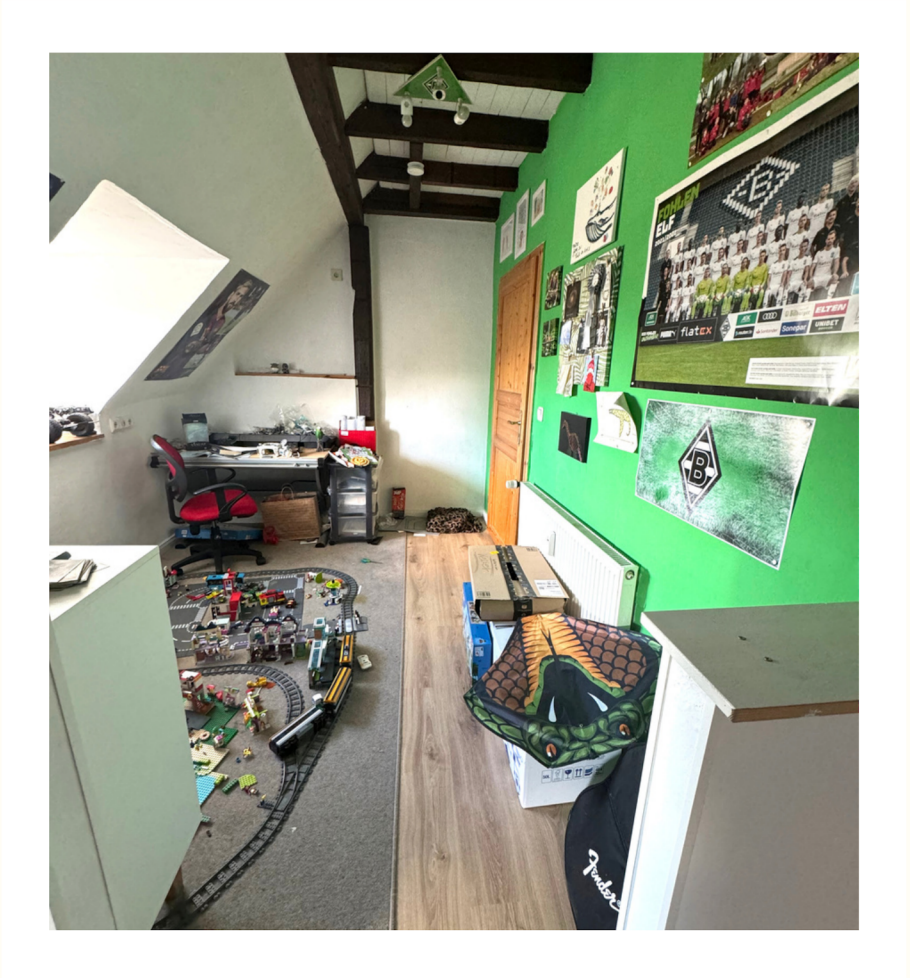
FOTOS:



FOTOS:



FOTOS:



FOTOS:



GRUNDRISSSE:



Erdgeschoss

GRUNDRISSSE:



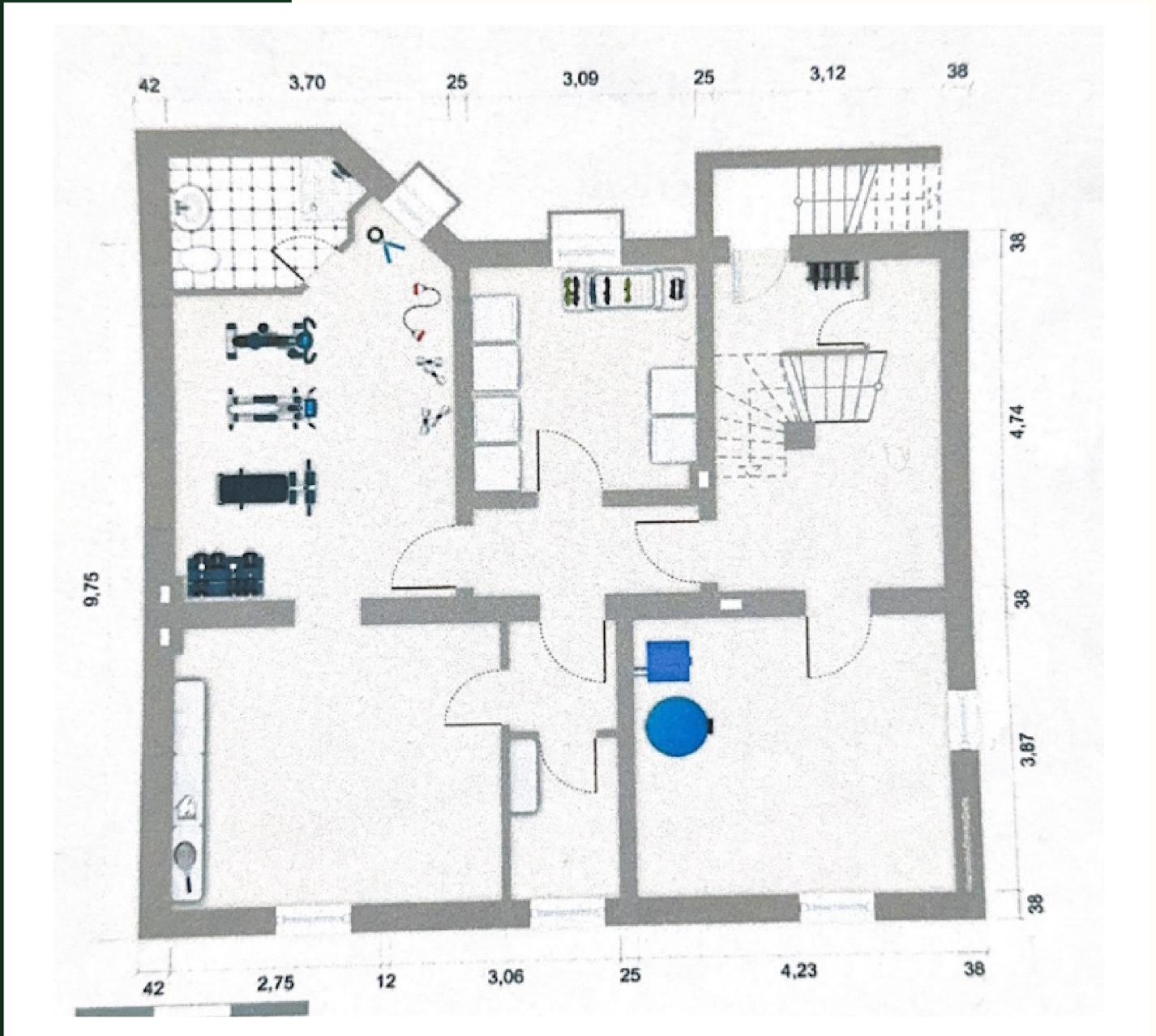
Obergeschoss

GRUNDRISSSE:



Dachgeschoss

GRUNDRISSSE:



Keller



Hier sind alle
Träume
realisierbar!

Kaufpreis

529.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten



Konnte ich Ihr
Interesse wecken?

Krohn Immobilien

**Ansprechpartnerin:
Jennifer Krohn**

www.krohn-immobilien.com
info@krohn-immobilien.com
Tel.: 0173/6392 786

Engelsholt 21,
41069 Mönchengladbach