



## 41179 Mönchengladbach / Rheindahlen

# Kapitalanlage: Top-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Mönchengladbach-Rheindahlen



**490.000 €**

Kaufpreis

**145,25 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**479 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	479 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.05.2035
Primär-Energieträger	GAS
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchskennwert	43.64
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1996
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Befuerung

befuerung.erdgas_leicht	1
-------------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Beheizter Wintergarten von 2005 und große Terrasse
- \*\* Feststoffkamin im Wohnzimmer
- \*\* Doppelter Dachstuhl mit hochwertiger Dämmung
- \*\* Vollklinkerfassade mit Dämmung
- \*\* Neue Gas-Thermen - geeignet für Erdgas, Flüssiggas und Wasserstoff - Fernsteuerung
- \*\* Photovoltaikanlage mit Stromspeicher 6,5 kW
- \*\* Klimaanlage
- \*\* Garage und Werkzeugschuppen mit Starkstromanschluss und gedämmten Rolltoren
- \*\* Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung
- \*\* Alarmanlage



## Beschreibung

Ein Haus der Extraklasse – Kapitalanlage mit Selbstnutzungsoption im Erdgeschoss

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde ca. 1996 in massiver Bauweise errichtet und bietet ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 86 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Küche, Diele, modernisiertem Bad und einem ca. 15 m<sup>2</sup> großen, beheizbaren Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Der Wintergarten wurde 2005 als offizieller Anbau errichtet und lädt zum Verweilen ein. Ein weiteres Highlight ist der rustikale Feststoffkamin, der heutigen Anforderungen entspricht. Auch die Bodenbeläge wurden bereits modernisiert.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> ist über einen separaten Eingang zugänglich und verfügt über 2 Zimmer, Küche, Bad und Hauswirtschaftsraum. Auch hier wurden die Bodenbeläge erneuert. Eine kleine Terrasse ergänzt diese Einheit.

Beide Wohnungen haben eigene Gasthermen (2022/2023 erneuert), die zukunftssicher mit Erdgas, Flüssiggas oder Wasserstoff betrieben werden können und fernsteuerbar sind.

Die vorhandene Photovoltaikanlage ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Für die Dachgeschosswohnung ist eine zusätzliche PV-Anlage vorgesehen.

Wichtig: Die Verkäufer möchten nach dem Verkauf in die Dachgeschosswohnung (inkl. Garage) einziehen und diese als Mieter nutzen. Dies ist Voraussetzung für den Verkauf.

Damit steht die Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Garten zur Selbstnutzung des Käufers oder zur Neuvermietung zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

### Makrolage

Mönchengladbach liegt im Westen Nordrhein-Westfalens und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr – einem der wirtschaftlich stärksten Ballungsräume Europas. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit naturnahem Umfeld und profitiert von ihrer Nähe zu Düsseldorf (ca. 25 km entfernt), was sie besonders für Pendler und Unternehmen attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A52 und A61 sowie den Hauptbahnhof bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Aachen. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz gewährleistet zudem die Erreichbarkeit aller Stadtteile.

### Mikrolage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Rheindahlen im Westen von Mönchengladbach. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnlage mit gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Straße selbst ist eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Netto-Supermarkt ist etwa 880 m entfernt, eine Bäckerei befindet sich in ca. 910 m Entfernung. Die St. Helena Apotheke ist etwa 1,2 km entfernt. Für Familien mit Kindern sind Bildungseinrichtungen wie die Will-Sommer-Schule Rheindahlen/Broich (ca. 1,2 km) und die städtische Kindertagesstätte



"Haus für kleine Entdecker" (ca. 440 m) gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine unbefristete Anmietung der Dachgeschosswohnung durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.





















