



**Reiheneckhaus mit Garten in Mönchengladbach in ruhiger Lage  
- Einfamilienhaus -**





## Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €	Etagen	2
Immobilienart	Reiheneckhaus	Zimmer	6
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Wintergarten	Ja
Grundstücksfläche	Ca. 522 m <sup>2</sup>	Terrasse	Ja
Baujahr	1975	Garten	Ja
Modernisierung	2018	Zustand	Gehoben
Keller	100 % unterkellert	Verfügbar	Nach Vereinbarung
Bauweise	Massivbauweise	Käuferprovision *	3,57 % inkl MwSt.

\*Die Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises ist vom Käufer zu zahlen.

## Lage

Willkommen in Lürrip!

Dieser kinderfreundliche Stadtteil liegt im Osten der Stadt zwischen Zentrum und Korschenbroich. Das geplante Wohnquartier selbst liegt am ruhigen Stadtrand. Die Lürriper S-Bahn-Station erreichen Sie in wenigen Gehminuten und 20 neue Fahrradboxen stehen Pendlern hier zur Verfügung. Die S-Bahn fährt mehrmals in der Stunde in Richtung Düsseldorf. Die praktische Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie der Gladbacher Innenstadt, dem Nordpark, Düsseldorf und Neuss ermöglicht Ihnen, das Pendeln ohne Umsteigen zu genießen. Ein Kindergarten sowie Grundschulen sind fußläufig erreichbar.

Weiterführende Schulen liegen ebenso im nahen Umfeld. Ideal für Familien die Zentral Wohnen wollen dennoch nicht auf eine ruhige Ortschaft verzichten möchten. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung und die gut ausgebaute Infrastruktur können Sie mühelos Ihre Work-Life-Balance auf kürzesten Wegen meistern.

Charmant und unkonventionell präsentiert sich Ihnen „Hülserbleck“ in Lürrip mit einer idealen Mischung aus Erholung und Großstadtfeeling.



## Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus mit einem wunderschönen Wintergarten, bietet viel Platz für die ganze Familie. Das Objekt wurde 2018 mit Liebe zum Detail modernisiert und bietet von einem gemütlichen Kamin hin bis zu einem gepflegten und umzäunten Garten alles an, was ein komfortables Wohnen benötigt.

Das Objekt mit seinen 150 m<sup>2</sup> ist ideal zugeschnitten für eine mehrköpfige Familie mit 6 Zimmern auf 2 Etagen. Die offene und sehr hochwertige Küche mit Ausblick auf den Wintergarten in Kombination mit dem designvollen Kamin erzeugt ein besonderes Ambiente für wohlige Momente und ist sogleich der Mittelpunkt des alltäglichen Zusammenlebens. Über den kompakten, aber gemütlichen Wohnbereich gelangt man in den großen Wintergarten mit Essbereich und einer „Chill-Out-Ecke“, wo sich auch der direkte Zugang zum großen Garten befindet.

Der komplett umzäunte Garten mit einer gepflasterten Terrasse lädt gerade bei sonnigen Tagen zum gemütlichen Sonnenbaden ein. Neben 2 Gartenhäusern befindet sich des Weiteren ein Gewächshaus und ein Stein-Kamingrill für gemeinsame Grill-Momente mit Familie und Freunde.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie in den ersten Obergeschoss, wo sich 3 (Schlaf-)Zimmer und ein Bad befinden. Die Zimmer sind sowohl geräumig als auch praktisch geschnitten und bieten ausreichend Platz für Schlafen, Arbeiten und Spielen für Kinder. Das lichtdurchflutete Bad mit seinem großen Fenster überzeugt neben einer Badewanne mit eingebautem beweglichen Glasspritzschutz durch ein großes Waschbecken im modernen Stil.

Weiter geht es über die Treppe in das Dachgeschoss wo 2 weitere Räume und eine Abstellkammer auf Sie warten. Diese gedämmten Räume eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer für besonders große Familien, oder auch als Hobbyräume für künstlerisches Werkeln. Ihrer Kreativität und Lebenssituation sind somit keine Grenzen gesetzt. Besonders die Holzverkleidung mit den großen offenen Holzbalken des Dachstuhls geben dem großen Raum eine warme und wohlige Nuance.

Die Treppe im Flur führt nach unten in den voll ausgebauten Keller. Dieser bietet genug Fläche für Wasch- und Abstellräume. Integrierte Wandschränke mit Schiebetüren sorgen hierbei für viel Platz zum Aufbewahren von beispielsweise Kleidung und Spielzeugen und für Ordnung. In einem weiteren (Abstell-)Kellerraum befindet sich die Gasterne des Hauses, die für eine angenehme Temperatur, gerade in den kalten Wintermonaten, sorgt.

Die Vorderseite der Immobilie ist mit einer großen und schönen Haustür und einer kleinen begrünten Fläche bestückt. Bündig zum Garten und zur Immobilienseitenwand grenzen 2 großzügige Stellplätze an, die Ihnen zur Verfügung stehen.

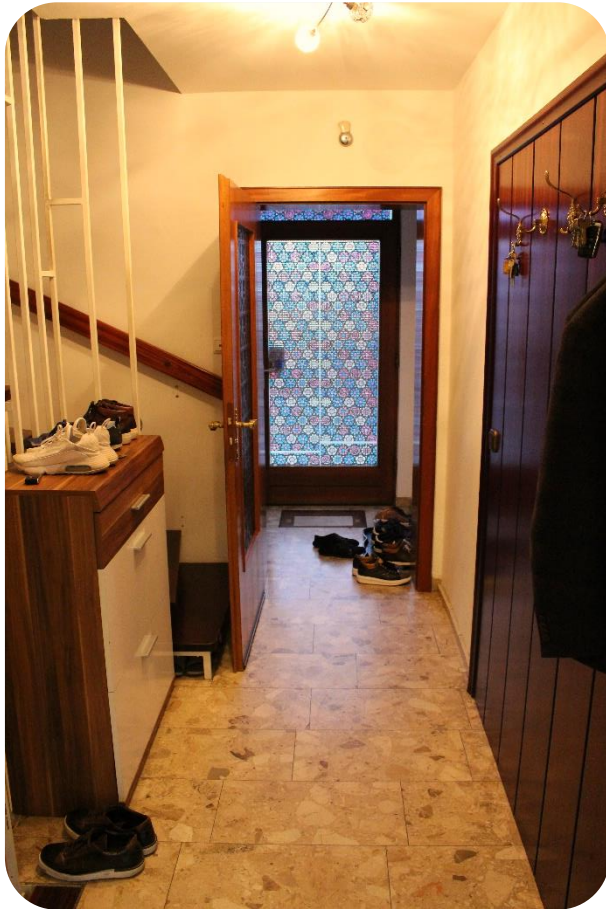
## Ausstattung

- Voll unterkellert
- Gas-Heizung
- Massivbauweise
- 6 Zimmer
- Wintergarten mit Ess- und Chill-Bereich
- Terrasse
- Komplett umzäunter Garten auf 522 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2 großzügige Stellplätze
- Gäste-WC
- Moderne und hochwertige Küche mit Kochinsel und Decken-Dunstabzugshaube
- Letzte Modernisierung 2018
- Wahlweise kann die vorhandene Möblierung dazugekauft werden – Verhandlungsbasis



Bilder

Flur & Treppe



Wohnen





Küche





Gäste-WC (EG) & Bad (1. OG)



Zimmer 1 (Schlafzimmer 1)



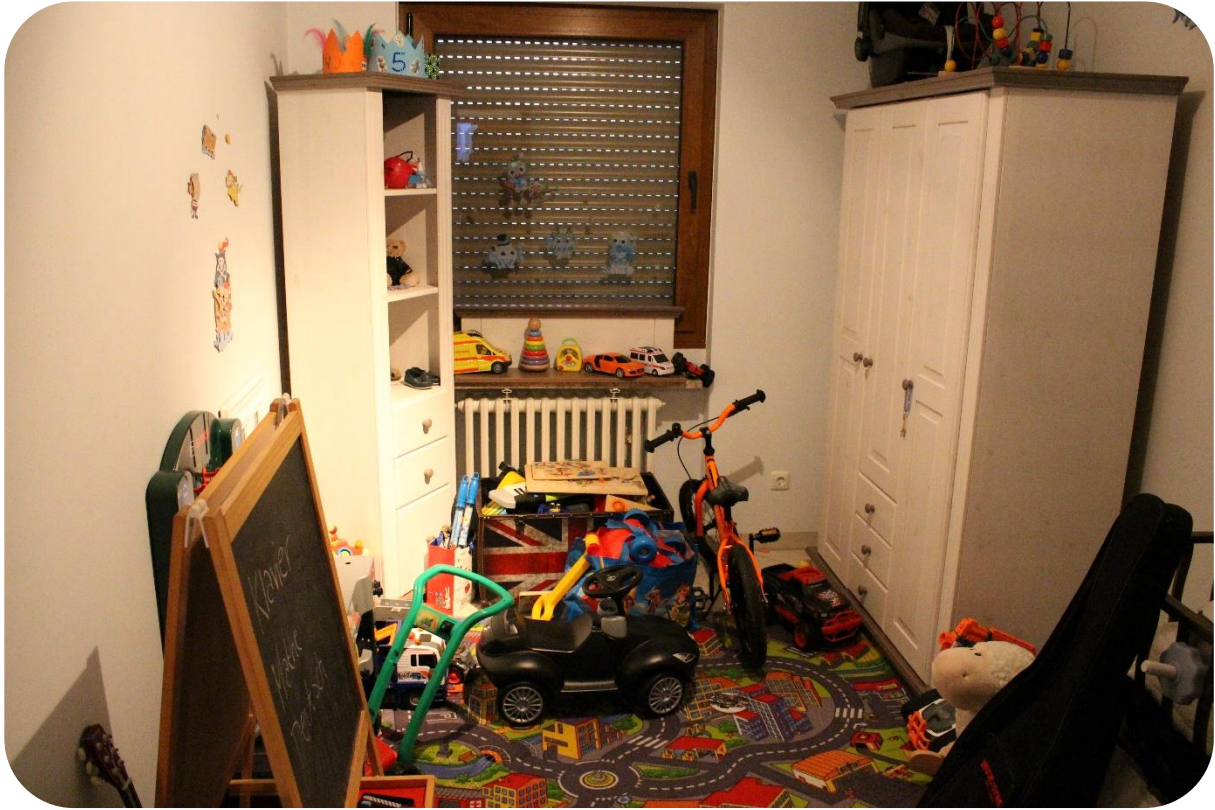


Zimmer 2 (Schlafzimmer 2)

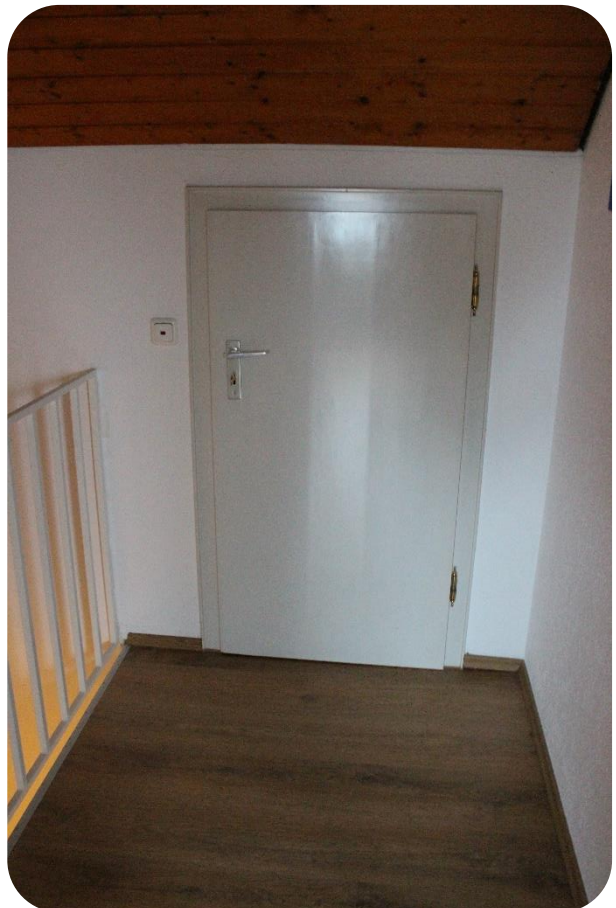




Zimmer 3 (Kinderzimmer)



Dachgeschoss – Zimmer 1 & Zugang zum Abstellraum







Dachgeschoss – Zimmer 2 (Atelier)





Wintergarten & Garten





Eingang & Stellplätze





## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder aber auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt) sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem von uns unterbreitetem Angebot steht. Erwerbs und Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.
7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.
8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns das schriftlich unverzüglich, d.h. bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge (vgl. Ziffer 1) zu zahlen.
9. Erfüllungsort/Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit die gesetzlich zulässig ist.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Maklerprovision: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Alpha Home Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% incl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.