

Beste Lage in der Monheimer Altstadt: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon und Garage



Grabenstr. 35, 40789 Monheim am Rhein

Details

ImmoNr	797	Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Haus	Grundstücksgröße	ca. 258 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl sep. WC	1
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Wohneinheiten	1
Vermarktungsart	Kauf	Ausstattung	Hochwertig renovierte Doppelhaushälfte mit Kamin, edlen Materialien, Balkon, Terrasse und Garage
Kaufpreis	575.000,00 €	Baujahr	1975
Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.	Zustand	Modernisiert
Provisionspflichtig	Ja	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 122 m ²	Endenergiebedarf	183 kWh/(m ² a)
Nutzfläche	ca. 50 m ²		
Anzahl Zimmer	4		
Anzahl Schlafzimmer	3		

Energieausweis gültig bis	29.08.2029	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr lt.	1975	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis		Stellplatzart	Garage
wesentlicher	Elektro	Bezugstermin	Nach Absprache
Energieträger		Dist. Kindergarten (km)	0,3 km
Befeuerung	Elektro	Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Heizungsart	Fußbodenheizung	Dist. Realschule (km)	1,5 km
Etagenzahl	3	Dist. Gymnasium (km)	1 km
Balkon/Terrasse	Ja	Dist. Autobahn (km)	3 km
		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1975 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie umfangreiche, hochwertige Renovierungsmaßnahmen, die zuletzt im Jahr 2019 durchgeführt wurden. In diesem Zuge wurden insbesondere beide Bäder vollständig modernisiert.

Auf ca. 122 m² Wohnfläche bietet das Haus ein komfortables und stilvolles Wohnambiente. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flurbereich mit edlem Marmorboden in das Gäste-WC (modernisiert), die Küche sowie das großzügige Wohnzimmer. Dieses besticht durch einen Kamin, hochwertigen Stäbchenparkettboden sowie ein großes Schiebeelement mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Abgehängte Deckenelemente mit integrierter Beleuchtung sorgen für eine moderne Atmosphäre.

Der gepflegte Garten verfügt über ein Gartenhaus und bietet zudem einen direkten Zugang zur Garage.

Über eine Marmortreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein top-modernes Duschbad. Hochwertige Materialien wie Marmorboden im Flur und moderne Fliesen in den Wohnräumen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Das ausgebaute und genehmigte Dachgeschoss schafft zusätzliche Wohnfläche und ist ebenfalls mit Fliesen ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dank vorhandener Wohnraumfenster vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine direkt am Haus angrenzende Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage der Altstadt von Monheim am Rhein. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch seinen charmanten, ruhigen Charakter und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen sind die Städte Düsseldorf und Köln schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Nähe zum Rhein sowie zu Grün- und Erholungsflächen lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein und rundet die attraktive Wohnlage ideal ab.

Ausstattung Beschreibung

- elektrische Fußbodenheizung
- neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hochwertige Schiebe-Hebeanlagen im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Hochwertige Bodenbeläge: Marmor, Parkett, Vinyl und Fliesen
- Geflieste Terrasse (erneuert) mit Zugang zum Garten
- Balkon am Schlafzimmer
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Gartenhaus mit Kamin
- Garage direkt am Haus
- Elektrik erneuert in 2019
- Dachgauben errichtet 2019
- teilweise abgehangene Decken mit Downlights
- TOP-modernes Duschbad + Gäste-WC (erneuert in 2019)

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.