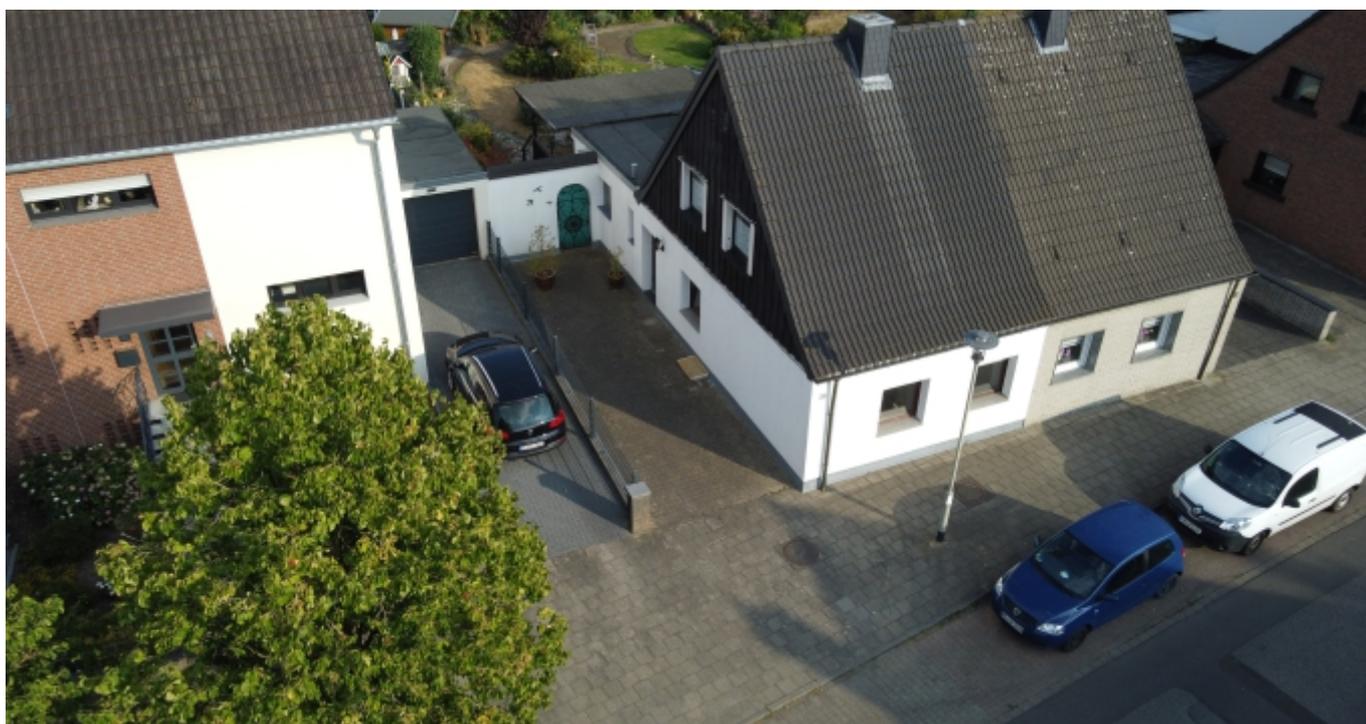


# Charmante Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in ruhiger Lage von MG-Lürrip

Am Beekerkamp 34  
41065 Mönchengladbach



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	199.000,- €
Anzahl Freiplatz	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	318 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1935+1978
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Süden, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre charmante Doppelhaushälfte verfügt über viel individuelles Gestaltungspotenzial für Sie. Die 3 bzw. 4 Zimmer sind aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem

großzügigem Wohn- und Essbereich, einer Küche, einem Badezimmer sowie einem Gäste-WC und einer Abstellkammer. Das Obergeschoss überzeugt durch eine weitere Diele, zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und Ankleideraum oder Kinderzimmer nutzbar sind sowie einen Zugang zum Spitzboden. Dieser kann aktuell als Abstellfläche genutzt werden. Hinzu kommt eine teilunterkellerte Ebene mit weiterer Abstell- und Lagerfläche.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 99m<sup>2</sup> und ca. 318m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1935 in einer sehr ruhigen und beliebten Lage von Mönchengladbach im Ortsteil Lürrip gebaut. 1978 folgte dann eine Wohnraumerweiterung in Form eines Anbaus, in dem sich heute u.a. Küche und Bad befinden. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, gepflegt und teils renoviert. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrer Einfahrt, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur eine Stufe gelangen Sie durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, in Ihr Zuhause. Dort nimmt Sie eine kleine Diele in Empfang und ein zentraler Flur führt Sie in die Räume Ihres Erdgeschosses sowie zur Treppe ins Obergeschoss und in den Keller.

Im zeitlos gefliesten Eingang gelangen Sie vom Entree zunächst auf der linken Seite, vorbei an Ihrem Gäste-WC, in Ihre überdurchschnittlich große Küche. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Nach einer Renovierung bzw. Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz.

Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem die große und helle Fensterfront auf der Gartenseite, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die weißen Kunststofffenster sind bereits doppelt verglast. Von hier aus erreichen Sie zugleich auch das Highlight Ihres neuen Zuhauses: die überdachte und mit Holz belegte Terrasse sowie den angrenzenden, liebevoll angelegten Garten in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Das Besondere hier: ein Wintergarten kann analog zu dem der Nachbarn realisiert und die vorhandene Wohnfläche so um ca. 25m<sup>2</sup> erweitert werden. Bei dieser Gelegenheit kann auch eine neue Anordnung der Räume bei Bedarf sinnvoll sein.

Eine kleine Treppe führt Sie von Ihrer Terrasse in Ihren Garten. Der Garten ist sehr gepflegt, mit Steinen verziert und ein Teich wurde angelegt. Zudem wurde anteilig ein Rollrasen verlegt. Ein Weg verläuft über Ihr Grundstück von dem Tor bis zu einem kleinen Gartenhaus. Der gesamte Außenbereich kann als eine Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Weiter kommen Sie von der Küche in Ihr halbhoch gefliestes und erst vor wenigen Jahren modernisiertes Badezimmer. Dieses ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken, einem WC, und einem Fenster sowie Lüfter ausgestattet. Graue Boden- und weiße Wandfliesen bilden einen tollen Kontrast.

Im gegenüberliegenden Teil des Erdgeschosses finden Sie sich in Ihrem geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich wieder. Hier punktet neben dem Platzangebot vor allem die teilgeöffnete Wand mit Liebe zum Detail. Die Essecke ist räumlich vom Wohnzimmer getrennt und dennoch offen gestaltet. Ursprünglich waren hier zwei Räume skizziert. Bei Bedarf könnte auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisiert werden. So lässt sich die Wand beispielsweise noch weiter öffnen, um einen noch lichtdurchfluteteren Grundriss zu schaffen. Im Wohnbereich setzen sich die tapezierten und hell gestrichenen Wände und Decken aus dem Flur fort. Alle Fenster sind aus braunem Holz und mit Rollläden bestückt. Bei den Innentüren handelt es sich um passende Holztüren. Als Bodenbelag wurde Teppich gewählt. Unterhalb der Treppe nach oben befindet sich zudem noch ein Abstellraum mit einem Wasseranschluss für eine Waschmaschine.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins ebenfalls tapezierte und gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer, die je nach Bedarf die natürlich auch als Büro oder ähnliches genutzt werden können. Mit wenigen Handgriffen kann zudem noch eine Gaube realisiert werden, die die effektive Wohnfläche deutlich vergrößert. Auch hier könnte eine Grundrissveränderung (z.B. durch Ständerwerk) problemlos vorgenommen werden. Ein weiteres Badezimmer müsste in der Folge einer Modernisierung komplett installiert werden. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Zimmern Teppich. Auch auf dieser Ebene sind Fenster und Innentüren in Holz gehalten. Mit Hilfe einer ausziehbaren Leiter kommen Sie vom OG auch ins DG. Dieses ist aktuell Nutzfläche.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in Ihren Teilkeller. Im Untergeschoss finden Sie weitere

Stell- bzw. Lagerfläche, sämtliche Anschlüsse sowie auch die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Diese ist eine stets durch den Schornsteinfeger gewartete Gas-Heizung.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihren beiden privaten, gepflasterten Außenstellplätzen direkt neben Ihrem Haus. Der Bau einer Garage ist bereits genehmigt und kann das Gesamtbild des Hauses abrunden. In Summe wären dann drei Stellflächen vorhanden. Von der Zufahrt führt Sie eine Tür direkt in Ihren Garten.

Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Putzfassade im EG Ihres Hauses ist derzeit weiß gestrichen, der Sockel grau abgesetzt. Die Fassade des OG ist mit Holzelementen verkleidet und dunkel gestrichen. Die Fenster sind im vorderen Bereich aus Holz und im hinteren aus Kunststoff, die Haustür ist aus Aluminium und mit Glaselementen versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit geringem Dachüberstand, das erst vor wenigen Jahren komplett erneuert wurde.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einer ruhigen und beliebten Lage in Mönchengladbach im Ortsteil Lürrip. Das Zentrum beginnt bereits in ca. 300m Entfernung. Die Siedlung, in der Ihr Haus steht, ist eine umgangssprachlich „alt-ingesessene“ Gegend, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen.

Spielplätze, Kinderbetreuungen und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in weniger als ca. 500m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 950m Entfernung, eine Grundschule (Städt. Kath. Grundschule) bereits in ca. 650m sowie das Gymnasium Korschenbroich in ca. 3,2km und die Gesamtschule Volksgarten in ca. 3,7km als erste weiterführende Schulen. Weitere Kindergärten sowie Schulen stehen im gesamten Raum zur Verfügung.

Im Zentrum Lürrips finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny z.B. befindet sich bereits in ca. 550m, Lidl und Kaufland in ca. 2,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m bzw. ca. 1,5km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch ein Krankenhaus (Klinik Maria Hilf) in ca. 6km. Weitere zwei finden sich im Umkreis.

Die ersten Busverbindungen (017, 029) – u.a. Richtung Stadtzentrum und Korschenbroich – stehen z.B. am Hülserhof in ca. 300m bereit. Weitere öffentliche Verkehrsmittel fahren durch das gesamte Stadtgebiet. Mehrere ÖPNV-Verbindungen sind an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Viersen, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Die Autobahnauffahrten der A44 und der A52 (sowie A61) befinden sich in ca. 4-5km Entfernung und bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld, 20 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg, 40 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 25 Min.).

Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 30 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls nur 35 Minuten zu erreichen. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die Nähe zum Volksgarten sowie zur Niers und zum Gelände des Golfclubs Schloß Myllendonk bezeichnet werden. Ein Besuch beim gleichzeitigen Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Mönchengladbach keine Wünsche unerfüllt. Wer

sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die modernen Sportstätte stellen beispielsweise Fußball-, Basketball-, Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche bereit. Speziell die parkähnlichen Strukturen sind bei Jun und Alt für sportliche Aktivitäten beliebt.

Die Platzanlagen sind von Ihrem Haus sogar fußläufig erreichbar und viele Vereine in unterschiedlichen Sportarten freuen sich immer über neue Mitglieder. Genau so beliebt sind natürlich auch die Besuche im Borussia Park, der Heimspielstätte des Fußballbundesligisten Borussia Mönchengladbach.

Darüber hinaus gibt es neben dem regional bekannten Volks- und Schlossbad auch einen Flugplatz, mehrere Golfanlagen und Reitanlagen wie auch Tennisplätze für jede Jahreszeit und mehrere komplett ausgestattete Fitnessstudios. Die zahlreichen Vereine in der Stadt freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaften oder sogar in speziell auf einzelne Bedürfnisse ausgerichtete Vereine nicht zu kurz!

Auch in Sachen Landschaft und Natur ist der Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebungen am Schloss Dyck oder am Schloss Rheydt sind für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Besonders beliebt sind darüber hinaus auch der bunte Garten und der Zoppenbroicher Park, die immer wieder viele Besucher anziehen. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, wie eben dem Hardter See, in denen Schwimffreunde auf ihre Kosten kommen.

Das Kulturangebot von Mönchengladbach wird von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen und wird kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett, Theater und Musik sowie Sport. Speziell die jährlich ausgetragenen Festivals sind bei vielen Zuschauern sehr beliebt. Zudem kann man auf diverse Museen, die Zweigstellen der Stadtbücherei uvm zurückgreifen.

Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Steakhaus La Pampa, dem Restaurant Neuzeit oder dem alten Schlachthof, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Besonders bekannt sind natürlich auch die zahlreichen Cafes am alten Markt und Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten und Terrassenanlagen vor Ort.

Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Mönchengladbach auch kein Problem. In der Volkshoch-, Kunst- und Musikschule werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in der Stadt auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre. Zuletzt zählt insbesondere das erst vor wenigen Jahren eröffnete Einkaufszentrum „Minto“ zu den beliebtesten Aufenthaltsorten der Stadt.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Fliesenböden in Diele und Küche
- Teppichboden im Wohn- und Essbereich
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Fenster aus Holz- (einfach) und Kunststoff (doppelt verglast), teils mit Rollläden
- Innentüren aus Holz und Wandöffnung im Wohn-/Essbereich
- Modernisiertes, halbhoch gefliestes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Separates Gäste-WC sowie zusätzliche Abstellkammer mit Wasseranschluss
- Großzügige und praktische Grundrissoptimierung möglich
- Anbau eines Wintergartens analog zum Nachbarn möglich

Obergeschoss:

- Teppichböden, Fenster und Innentüren aus Holz
- Tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Integration einer Gaube möglich
- Spitzboden im Dachgeschoss als Nutzfläche

Garten:

- Gepflegter Garten mit Rasenfläche, Steinelementen, kleinem Teich und Einfriedung

- Überdachte und mit Holz belegte Terrasse mit ausreichend Platz
  - Direkter Zugang vom Haus und von der Einfahrt aus
  - Sonnige Süd-Ost-Ausrichtung
  - Gartenhaus
- Sonstiges (Keller etc.):
- Massivbauweise sowie Beton- und Holzdecken
  - Putzfassade mit weißem Anstrich und Holzelementen
  - Zwei Außenstellplätze mit direktem Zugang zum Garten
  - Bau einer Garage direkt am Haus bereits genehmigt
  - Teils ausgebauter Keller mit Abstell- und Lagerflächen sowie Heizung
  - Gas-Heizung

## **Sonstiges**

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

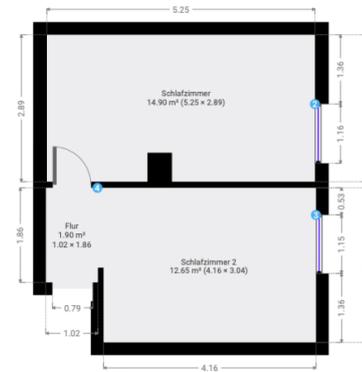
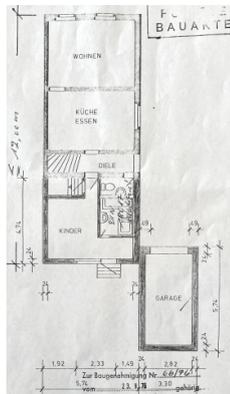
## Adresse

Am Beekerkamp 34  
41065 Mönchengladbach









## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)