



Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses
Nachheidener Weg
41236 Mönchengladbach

Projekt- und Lagebeschreibung

Errichtung eines Doppelhauses in 1 ½-geschossiger Bauweise mit Satteldach in grüner und ruhiger Wohnlage in Mönchengladbach.

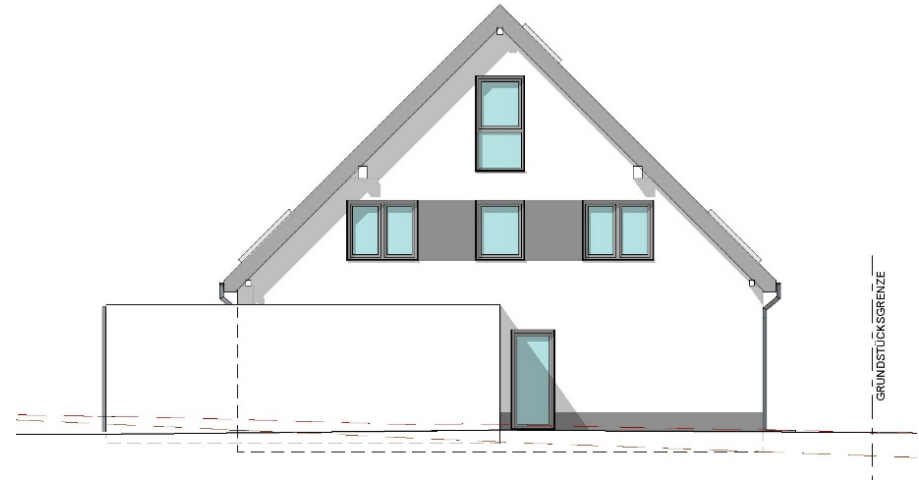
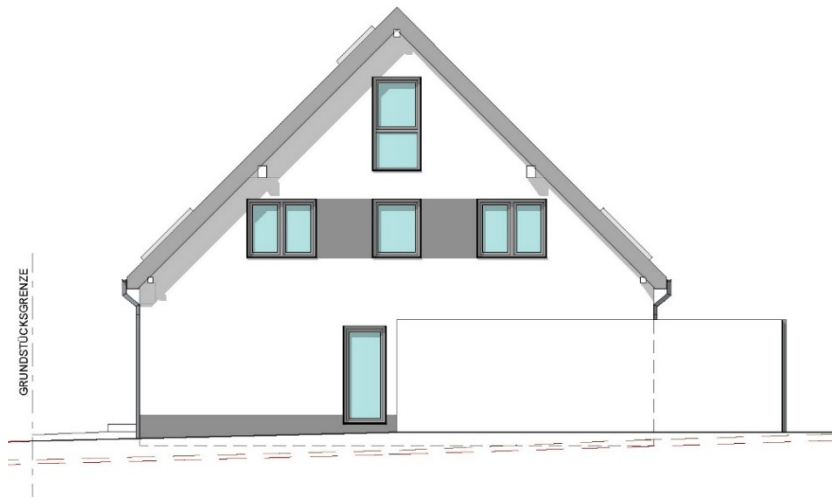
Auf dem durch eine öffentliche Stichstraße erschlossenen Grundstück entstehen insgesamt ein Reihenhauses (3 Häuser), ein Doppelhaus, ein Zweifamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Größen und hochwertiger Ausstattung. In grüner und doch zentraler Wohnlage in Mönchengladbach-Rheydt - Stadtteil Geistenbeck - werden die Wohnanlagen des Nachheidener Wegs primär von Anliegern angefahren, über eine neu ausgeführte Stichstraße.

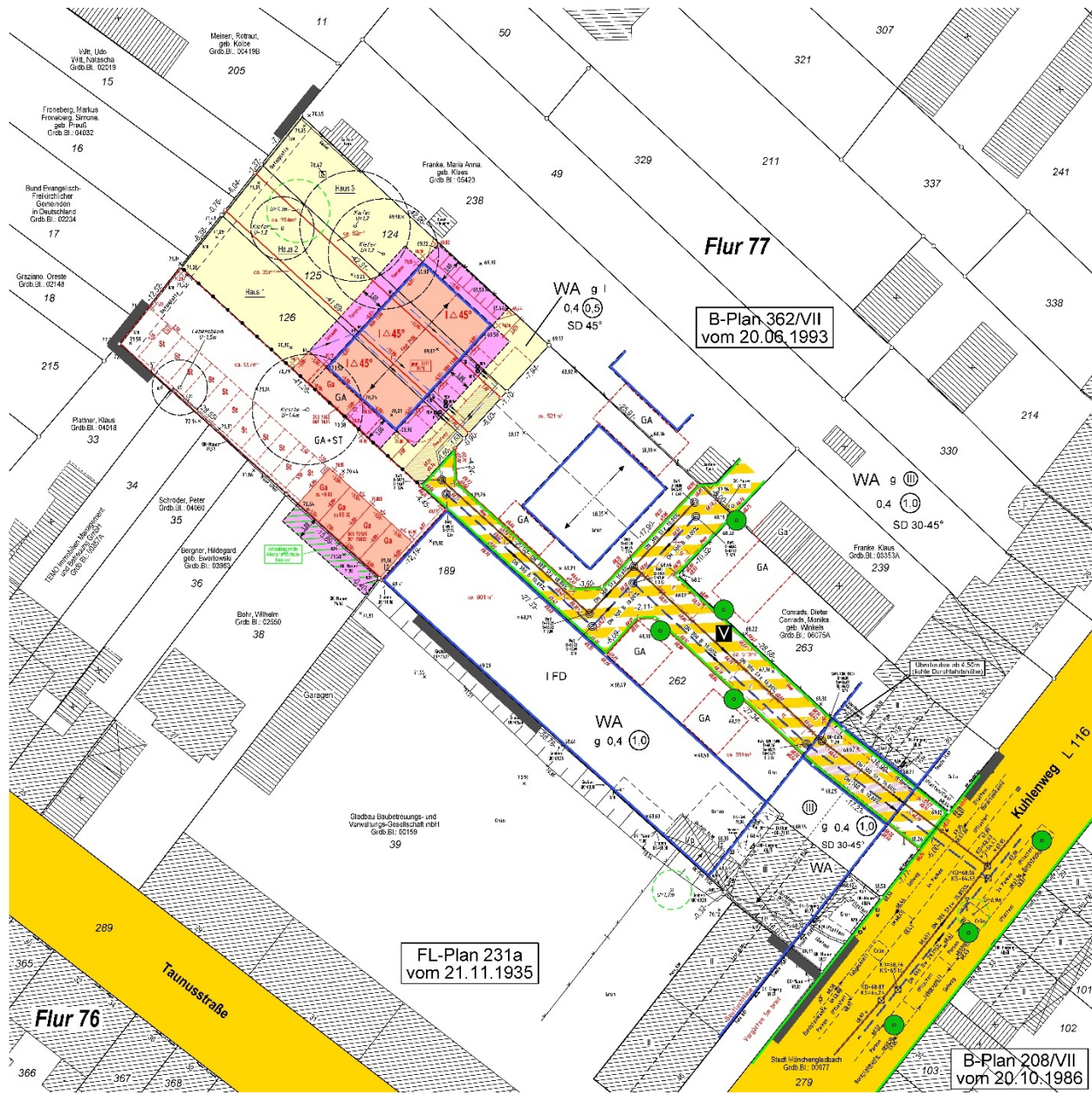
Familien, Paare und Singles finden hier ein perfektes Umfeld. Es befinden sich in unmittelbarer Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Arzthäuser, Sportvereine, Banken etc. sind sowohl in den Stadtteilen Rheydt als auch angrenzenden Stadtteilen Wickrath und Odenkirchen vorhanden. Auch zahlreiche Kindergärten, die Realschule, die Gesamtschule und das Berufskolleg Rheydt-Mülfort sind kurzerhand erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten liegen in nächster Nähe: Die leicht erreichbaren Schmölderpark nordwestlich und der Niersgürtel mit dem nahe liegenden Beller Park südöstlich laden zu erholsamer und abwechslungsreicher Freizeitgestaltung ein.

Kulturinteressierte finden in Mönchengladbach ein gutes Programm: Die Vereinigten Städtischen Bühnen Krefeld und Mönchengladbach bieten Oper, Operette, Musical, Schauspiel und Ballett in den Theaterhäusern beider Städte. Das Kulturzentrum BIS im ehemaligen Museum auf der Bismarckstraße bietet Raum für Malerei, Jazz und zeitgenössische Musik.

Eine schnelle Verkehrsanbindung in nur wenigen Fahrminuten zur A61 (Anschlussstelle Wickrath) und öffentlicher Personennahverkehr an das verkehrsgünstig gelegene Grundstück sind ebenfalls vorhanden. Mönchengladbach ist mit einem Autobahnring um die Stadt, zwei Autobahnkreuzen und acht Ausfahrten sehr gut an das Autobahnnetz angebunden. Düsseldorf, Köln, Krefeld, Neuss und die Niederlande sind sehr gut zu erreichen. In 35 Minuten gelangt man mit dem Auto nach Düsseldorf-Zentrum (Hauptbahnhof).





Ausstattung Doppelhaus

Der gesamte Wohnraum des Doppelhauses erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden. Die Häuser 1-2 verfügen jeweils über drei Schlafzimmer, ein großes Wohn- / Esszimmer mit offener Küche sowie ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC. Im Spitzboden befinden sich ein Studio sowie ein Heizungs- und ein Abstellraum. Die Wärmeerzeugung und Trinkwassererwärmung erfolgen über einen Gas-Brennwertkessel mit Solaranlage (Dachkollektoren).

Der Angebotspreis des schlüsselfertigen Doppelhauses in Massivbauweise beinhaltet (bis auf die Maler-/Tapezierarbeiten und die Bodenbeläge, die Sie als Eigenleistung erbringen können) folgenden Details:

- Grundstücksgrößen: Haus 1 ca. 258 m² und Haus 2 ca. 263 m²
- Hausgröße je ca. 7,11x12m
- großzügige Wohnfläche: Haus 1-2 ca. 143 m²
- attraktive Architektur, anspruchsvolle Bauausführung mit solider Bauqualität
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Raumaufteilung
- helle lichtdurchflutete Räume
- ausgebautes Dachstudio
- Fenster in pflegeleichtem Kunststoff mit dreifachen Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- Anschlusskosten
- Vermessungskosten
- neueste Energieeinsparverordnung

- Bodengutachten (geologische Untersuchung Ihres Bauplatzes)
- Erstellung des Bauantrages
- Erdarbeiten
- Grundleitungen und Gründungspolster
- Elektrische Rollläden im EG
- Bodengleiche Dusche
- Dachziegel
- komplette, hochwertige Sanitärausstattung sowie Armaturen
- Bad im Nass- und Spritzbereich gefliest
- Gäste WC teilgefliest
- Innentüren mit Beschlägen
- komplette Elektroausstattung
- TV und Telefonanschluss sowie Rauchmelder in allen Wohnräumen
- Außen sowohl Wasser- als auch Stromanschluss
- Blower Door Test

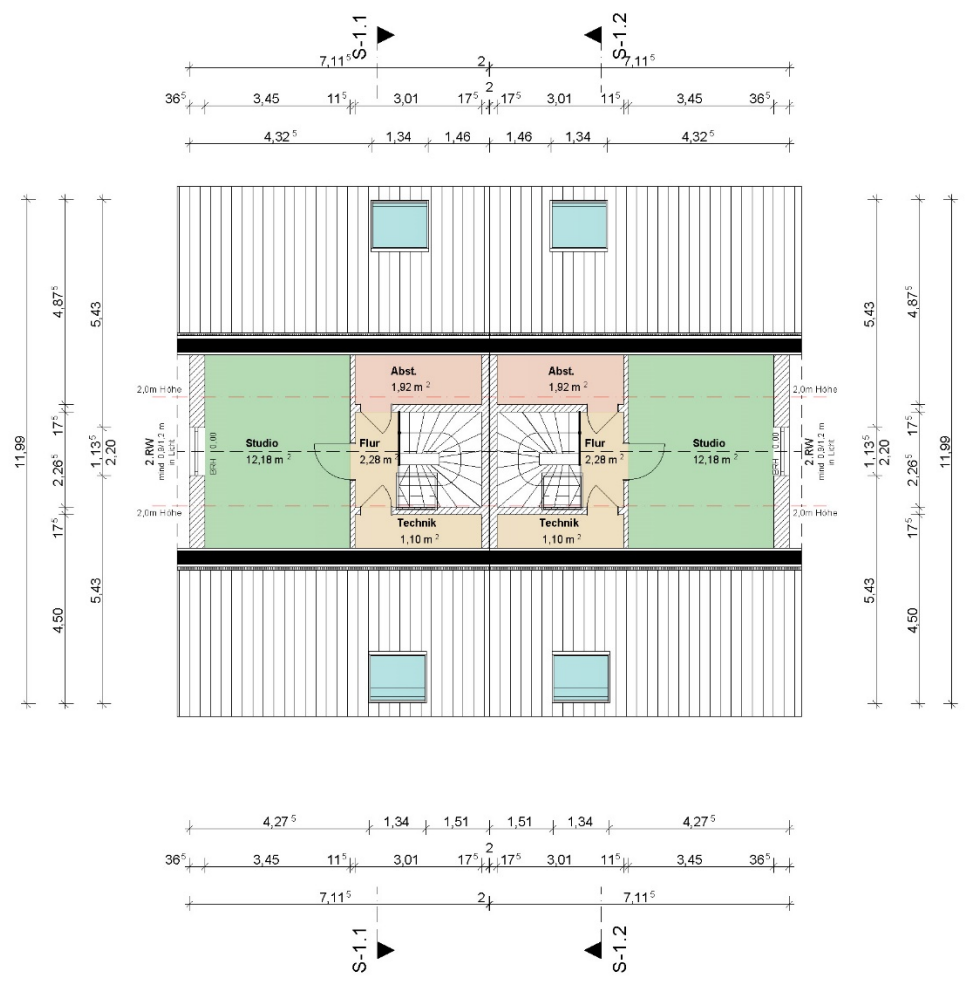


H/B = 297 / 420 (0.12m²)



DACHGESCHOSS
M.1:100

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



SPITZBODEN
M.1:100

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

VERKAUFSPREISLISTE

Haus	Grundstück	Wohnfläche	Verkaufspreis
Haus 1	258 m ²	143 m ²	385.000,00 €
Haus 2	263 m ²	143 m ²	385.000,00 €

Keine zusätzliche Maklerprovision.

Zwischenverkauf vorbehalten. Reservierung auf Anfrage.