

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz



40789 Monheim

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR

Scout-ID: 146323072  
Objekt-Nr.: Mon1



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	312,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	60,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1967
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	69,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1967
Bezugsfrei ab:	01.04.2024
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 %

nach der gesetzlichen Regelung vom 23.12.2020 zahlen Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % von der notariell beurkundeten Kaufpreissumme einschließlich Mehrwertsteuer



40789 Monheim

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Haus lädt zum Wohlfühlen und für gemütliche Stunden im Garten ein.

Mit sehr viel Liebe zum Detail ist eine offene Küche mit Einbauküche vorhanden, die auch im Objekt verbleibt und im Kaufpreis beinhaltet ist. Lediglich eine Durchreiche grenzt das Wohn- und Esszimmer von der Küche her ab. Somit bieten die Räume im EG viel Licht und eine dynamische Leichtigkeit spiegelt sich in den offenen Räumen wieder. Ein vollwertiges Badezimmer mit bodentiefer Dusche ist im Eingangsbereich des EG vorhanden. Über eine Treppe zum 1. OG gelangen Sie in drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne inklusive Duschfunktion. Ein Spitzboden ist vorhanden. Das Dach ist komplett mit einer Innen- und Aufdachdämmung im Jahr 2023 neu eingedeckt worden. Im Keller befindet sich ein großer Raum mit Fenster, der als Arbeitsraum genutzt worden ist, jedoch als Nutzfläche dient und zusätzlich auch noch sehr viel Potenzial bietet. Einen weiteren großen Raum für die Waschmaschine, Trockner und weiteres finden Sie ebenfalls im Keller, von dem Sie auch in den Garten gehen können. Außerdem ist eine Luftwärmepumpe neu im Jahr 2023 eingebaut worden und im Objekt befinden sich zweifach und dreifach verglaste Kunststofffenster, welche zum Teil mit einem Insektengitter versehen sind. Das Duschbad wurde in 2015 ebenfalls aufwendig neu erstellt. Einzelne Möbel können übernommen werden. Der Garten ist auch von hinten durch eine Türe zu begehen, wo auch die Mülltonnen platziert sind. Zudem befindet sich ein hochwertiges Gartenhaus mit Licht und Strom auf dem hinteren Grundstück sowie ein weiterer Unterstand für Fahrräder die durch den hinteren Gartenzugang hier abgestellt werden können. Außerdem befindet sich noch ein Unterstand für das Kaminholz auf dem Grundstück. Auf der großzügigen Terrasse befindet sich ausreichend Platz für einen großen Tisch für entspannte Grillabende. Vor dem Haus ist ein Unterstand mit Strom zum Laden von E-Bikes oder ähnlichem. Rechnungen von über 105.000,00 € liegen für das Jahr 2023 vor, die Sie gerne persönlich einsehen können zur Verbesserung energetischer Maßnahmen.

## Ausstattung:

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche und modernen Fliesen, welches erst vor ein paar Jahren neu modernisiert wurde. Die Küche ist mit Fliesen verlegt und das Wohn- und Esszimmer sowie der Flur ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt. Es sind elektrische Rolläden im EG vorhanden. Des Weiteren befindet sich ein Kamin im Wohnzimmer, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Klimaanlage ist im 1. OG vorhanden, welche den Flur und die Schlafzimmer und das kleine Arbeitszimmer mit Kühlung versorgt. Die Terrasse im hinteren Garten ist mit Steinboden ausgestattet. Die direkte Terrasse zum Wohnzimmer ist im Jahr 2022 neu mit Holzboden ausgelegt worden. Eine neue Luftwärmepumpe ist im Jahr 2023 für Warmwasser und die Heizung installiert worden. Ebenfalls befindet sich im Keller eine automatische Hochwasserschutzpumpe aus dem Jahr 2023 und vor der Kelleraußentür befindet sich eine zusätzliche

Kelleraußentür befindet sich eine zusätzliche Hochwasserschutzpumpe aus dem Jahr 2005.

Der Energieausweis hat einen Wert 69,3 kWh und ist in der Klasse B.

## Lage:

Monheim am Rhein ist mit seiner kurzen Fahrzeit schnell zu den Rheinmetropolen von Düsseldorf und Köln erreichbar und ist hierdurch eine sehr beliebte Stadt für viele. Bedingt durch die direkte Lage am Rhein und die umliegenden Wald- und Grünflächen und den vielen Seen bietet Monheim vor allem einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Somit können Sie nicht nur eine schöne Rheinschiffahrt, sondern auch ausgiebige Spaziergänge erleben. Flanieren Sie durch die Innenstadt und genießen Sie das Einkaufen und die Restaurants in Monheim. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Ärzte und Apotheken finden Sie ebenfalls hier.

Aufgrund des nahe gelegenen Autobahnnetzes haben Sie eine optimale Anbindung zu den Nachbarstädten. Die beiden internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln erreichen Sie innerhalb von ca. 30 Minuten. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein hervorragendes ÖPNV-Netz, welches die Innenstadt mit den Stadtgrenzen verbindet. Die umliegenden Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kindergärten bieten ebenfalls viele Möglichkeiten. Eine sehr familienfreundliche Umgebung bietet dieses Haus, welches sich in einer Sackgasse befindet. Hier kann man wirklich nur von einer tollen und familienfreundlichen Lage sprechen, bei der Sie sich langfristig wohlfühlen. Der Garten lädt ebenfalls für die Familie, Freunde ein.

## Sonstiges:

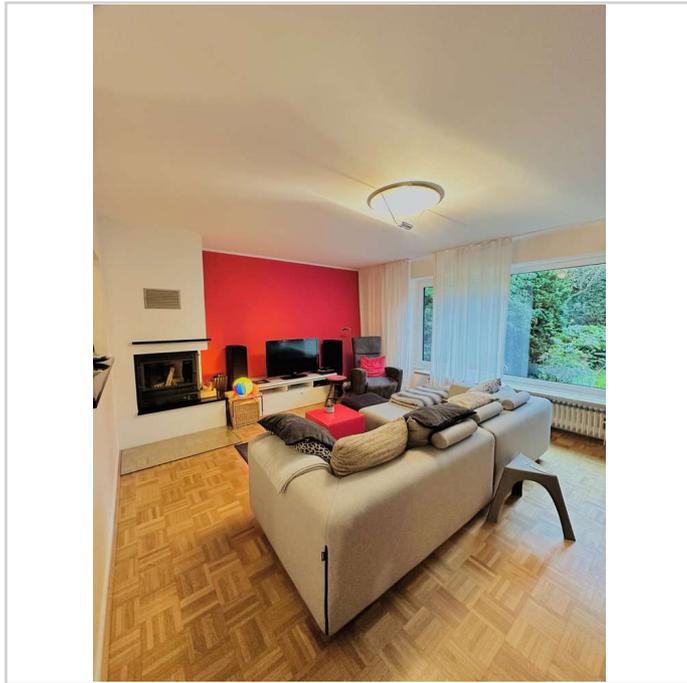
Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und bitten Sie den 360 Grad-Rundgang vorab zu besichtigen. Das Haus wird zum 01.04.2024 frei. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorliegen.

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

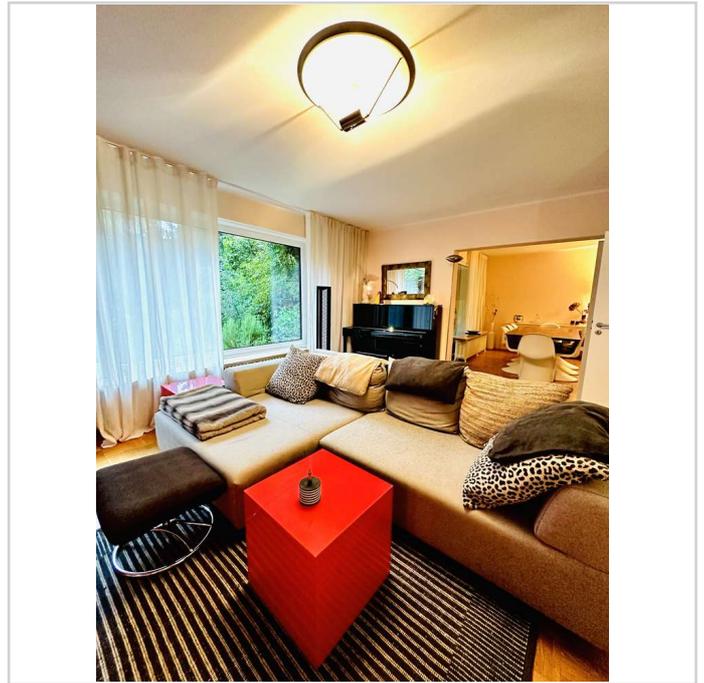


40789 Monheim

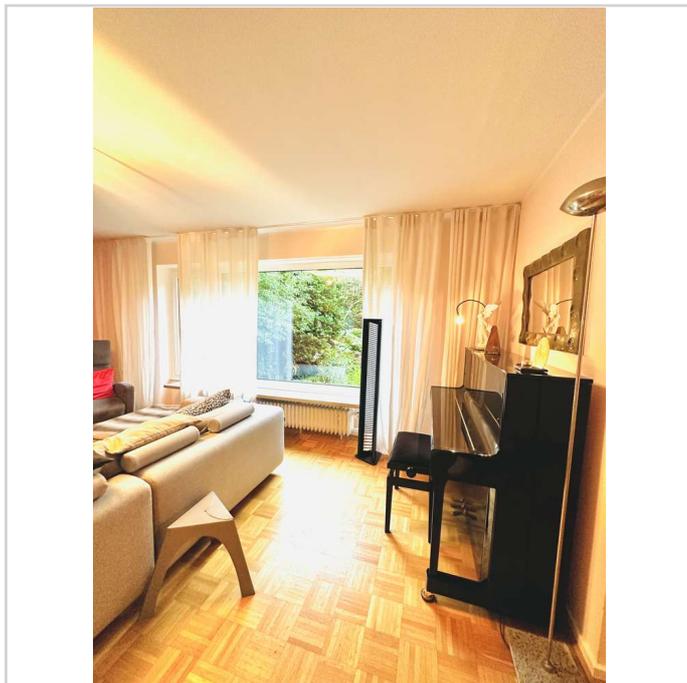
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



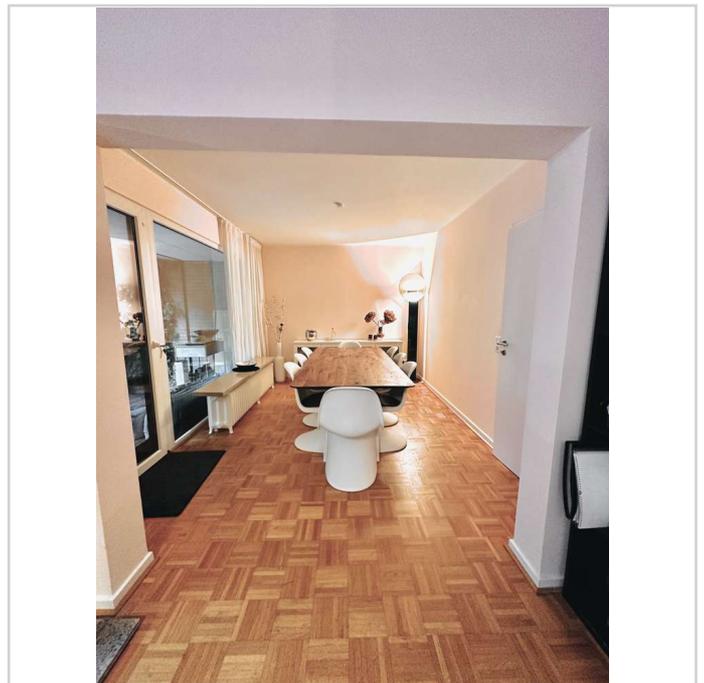
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



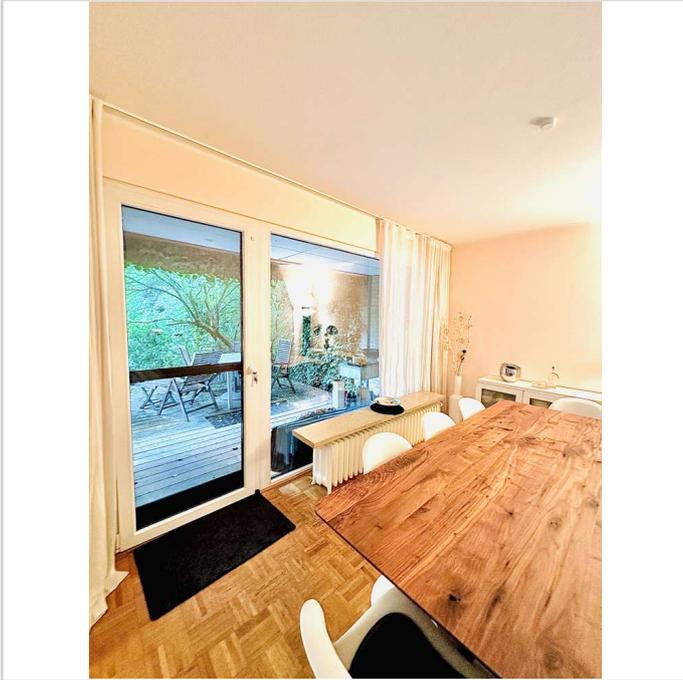
Esszimmer EG

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz



40789 Monheim

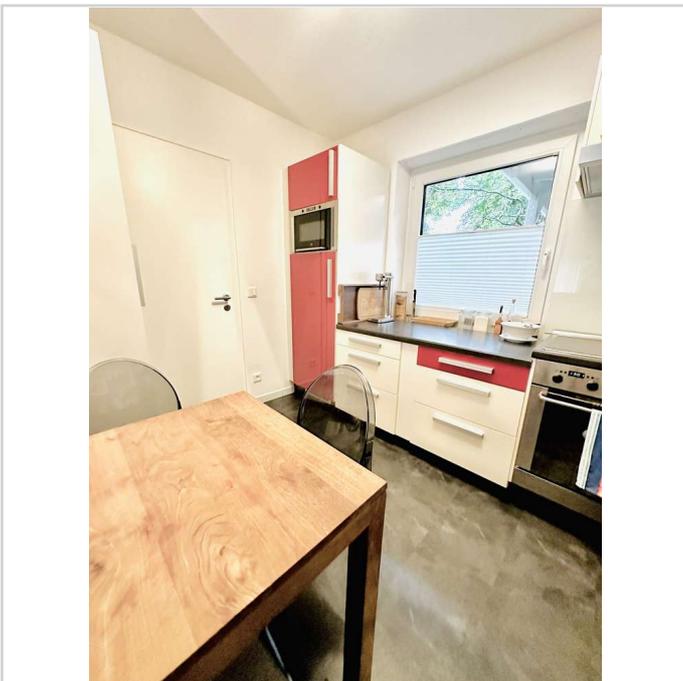
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



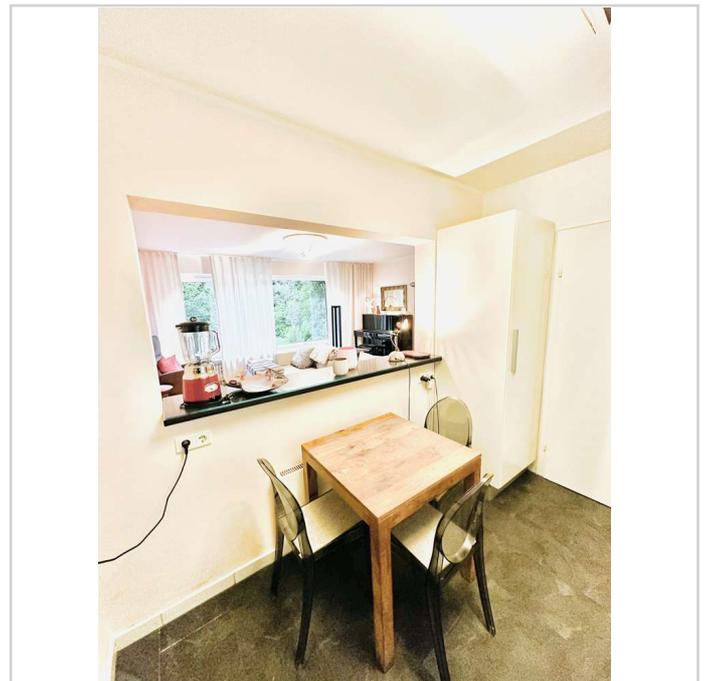
Esszimmer EG



Küche EG



Küche EG



Küche EG

TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz



40789 Monheim

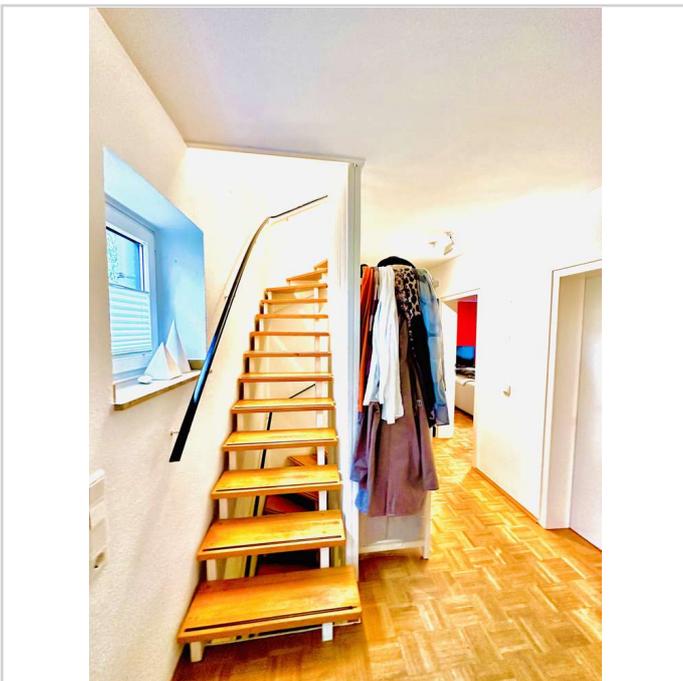
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



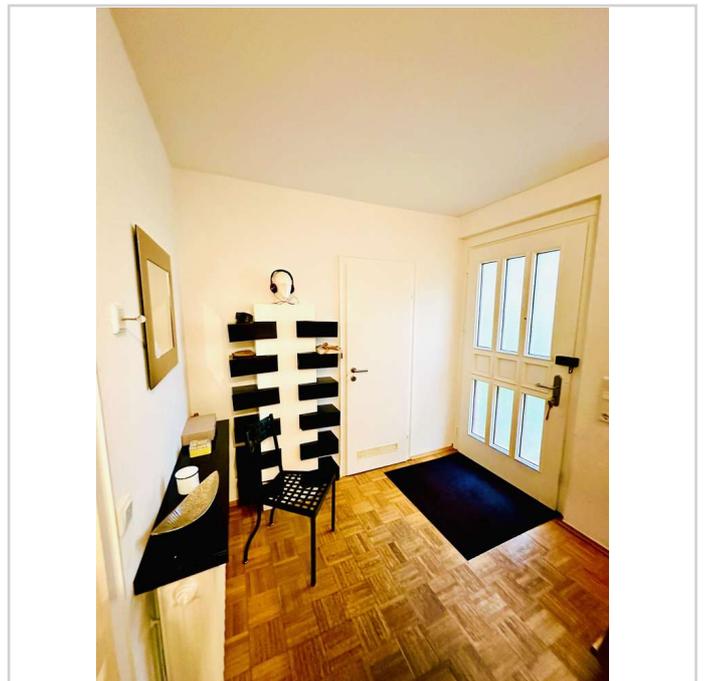
Badezimmer EG Eingang



Badezimmer EG Eingang



Flur EG



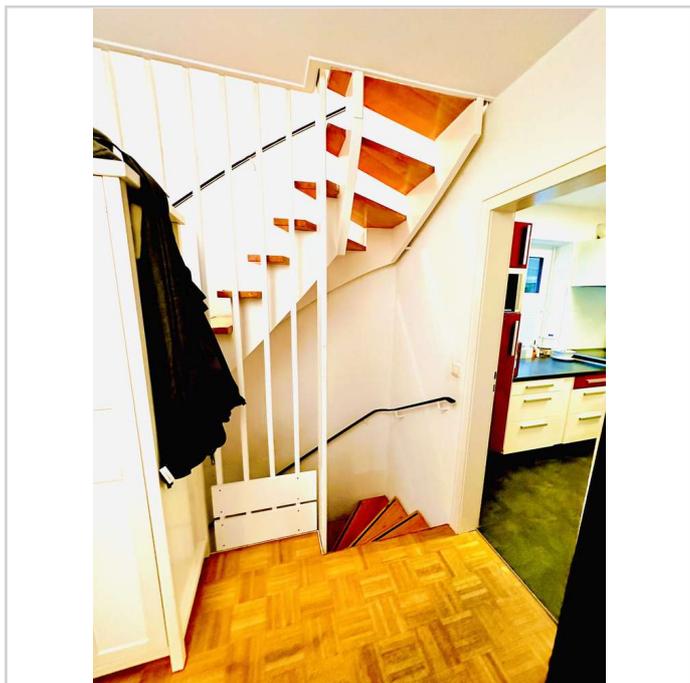
Flur EG

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

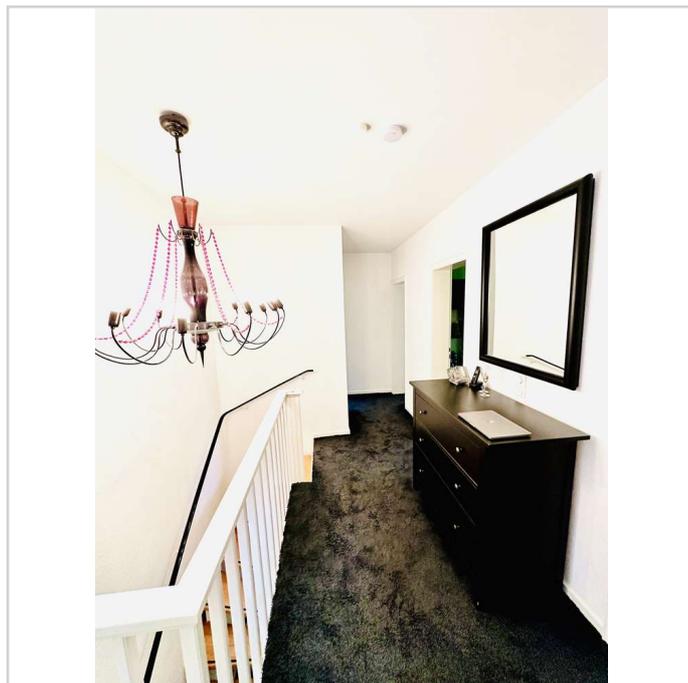


40789 Monheim

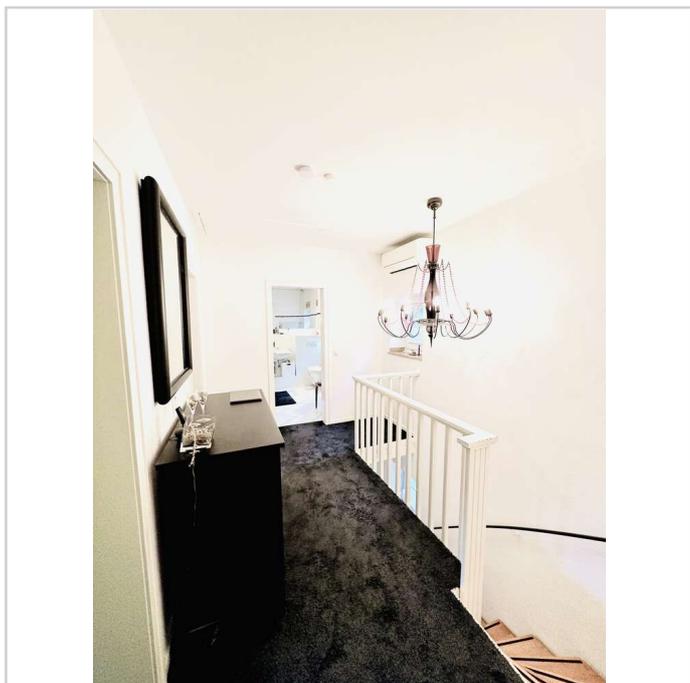
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



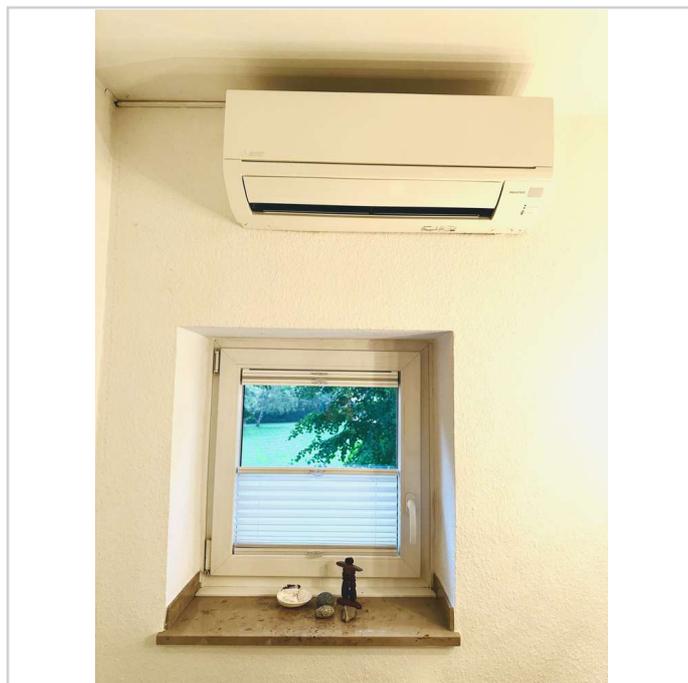
Flur EG



Flur 1.OG



Flur 1.OG



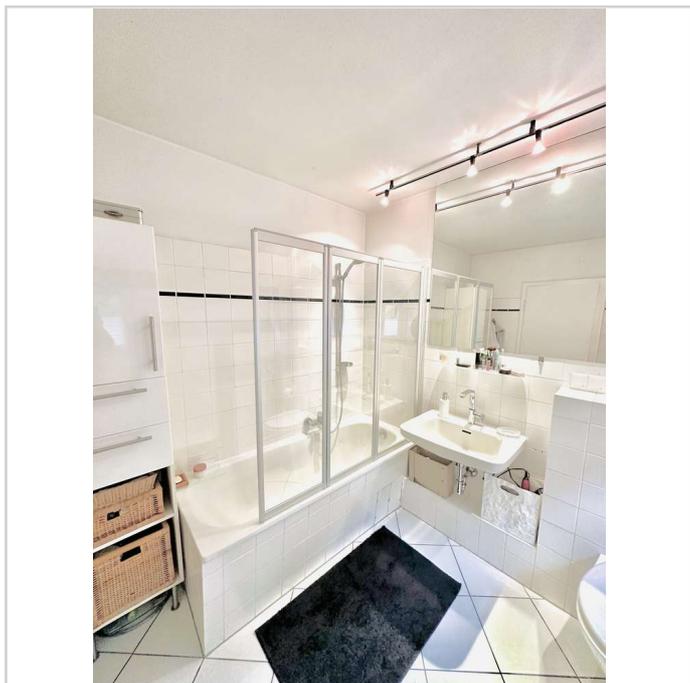
Klimaanlage 1.OG

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

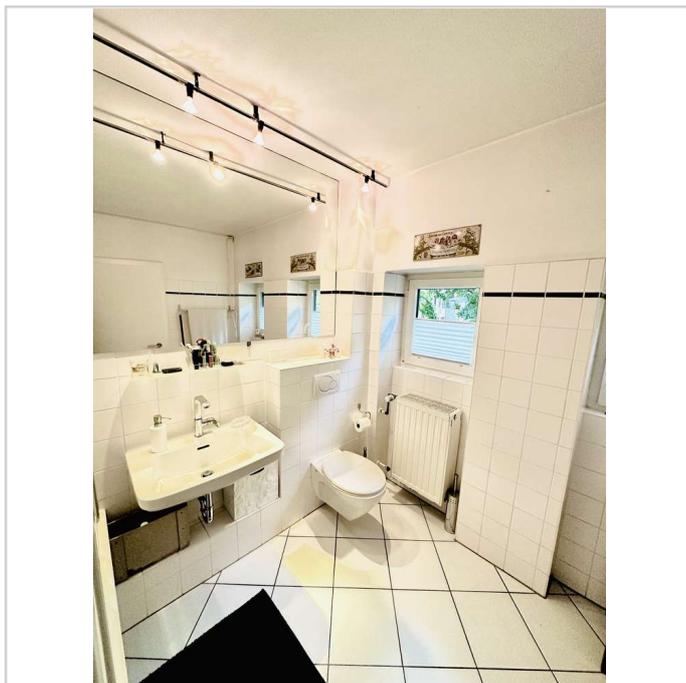


40789 Monheim

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



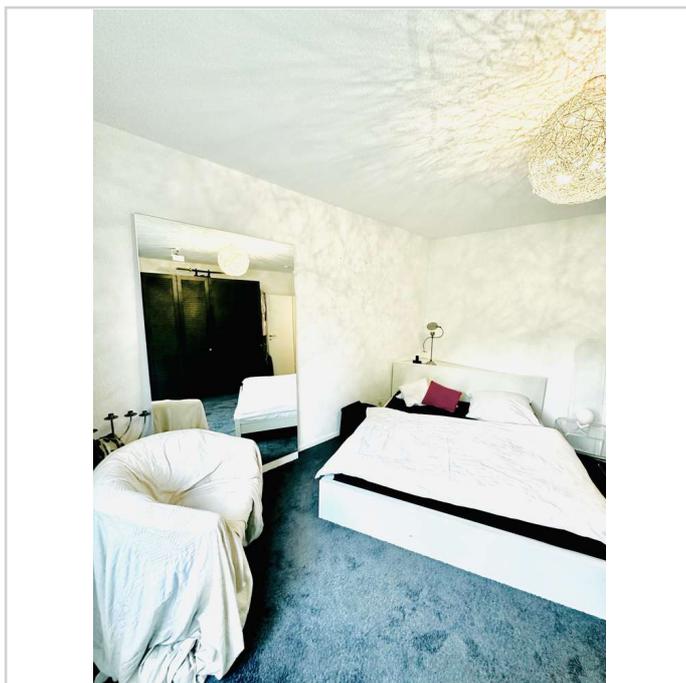
Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



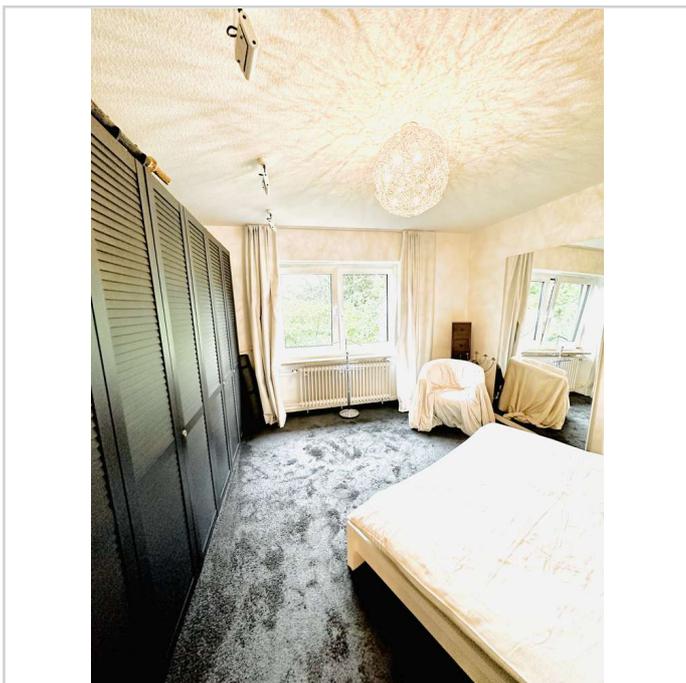
Schlafzimmer 1.OG

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

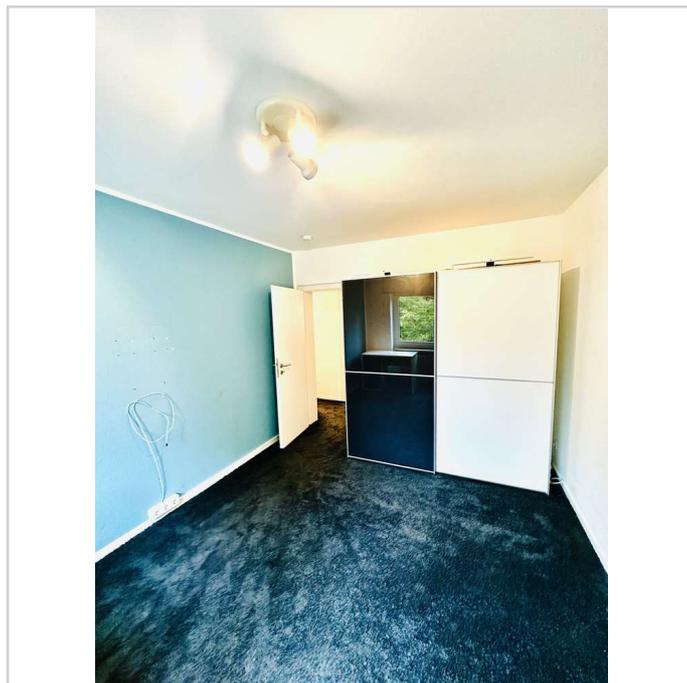


40789 Monheim

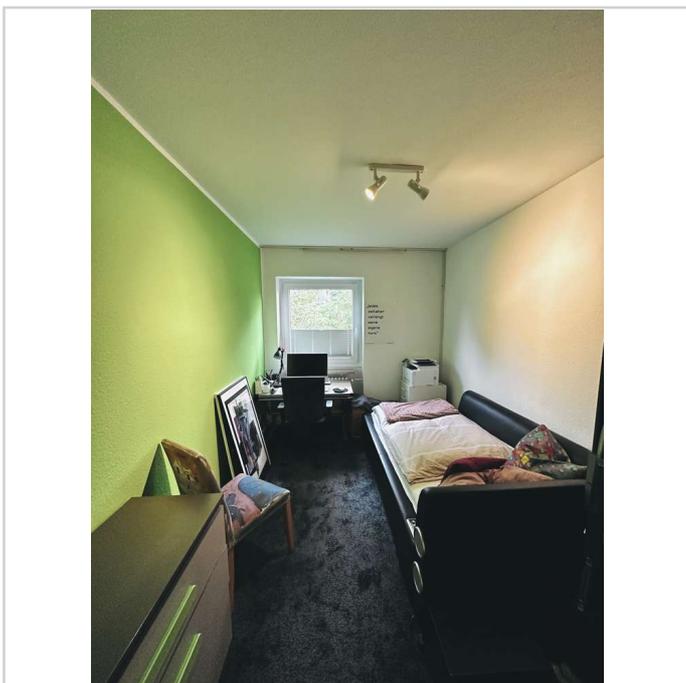
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



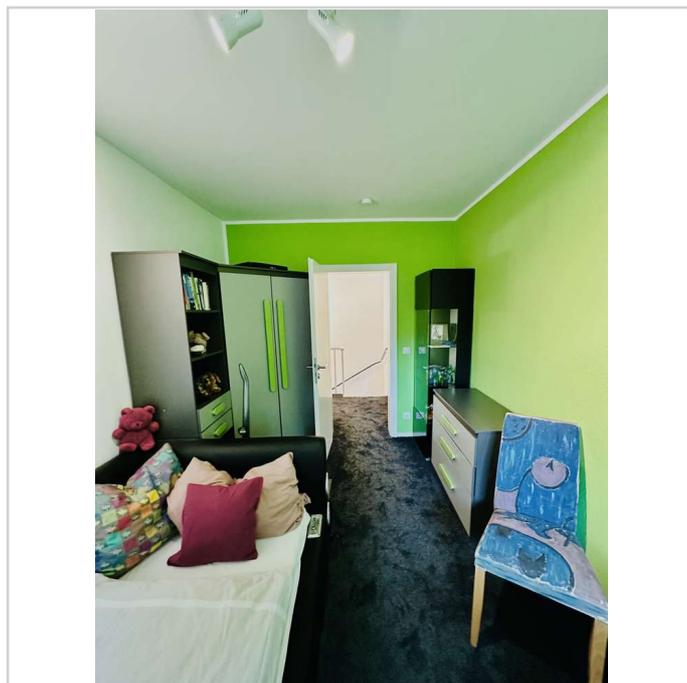
Schlafzimmer 1.OG



1. Kinderzimmer 1.OG



2. Kinderzimmer 1.OG



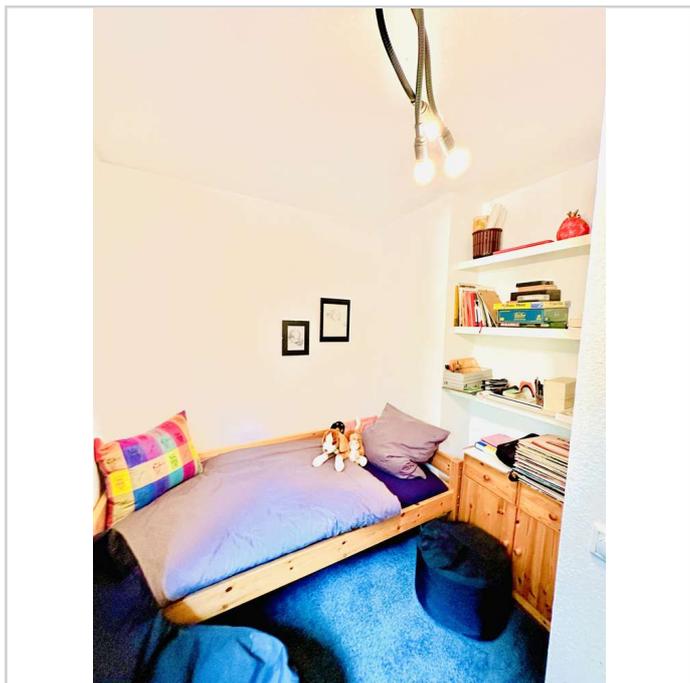
2. Kinderzimmer 1.OG

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

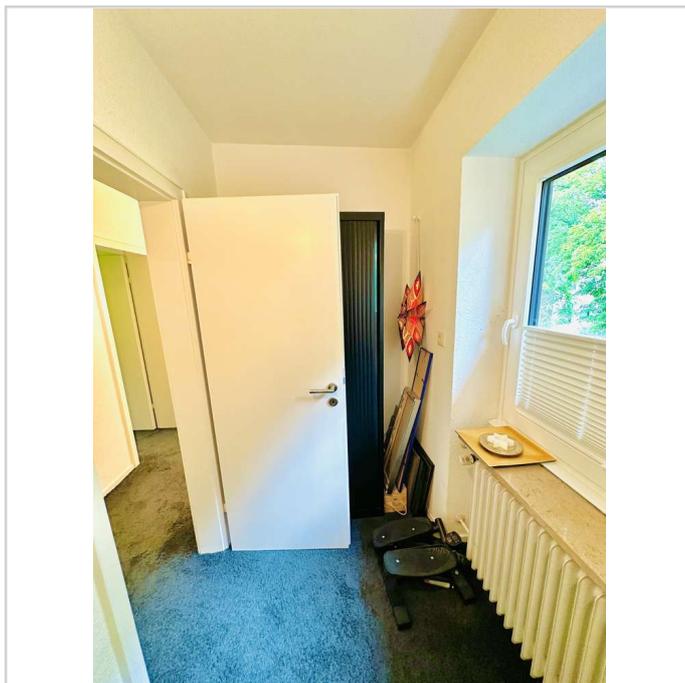


40789 Monheim

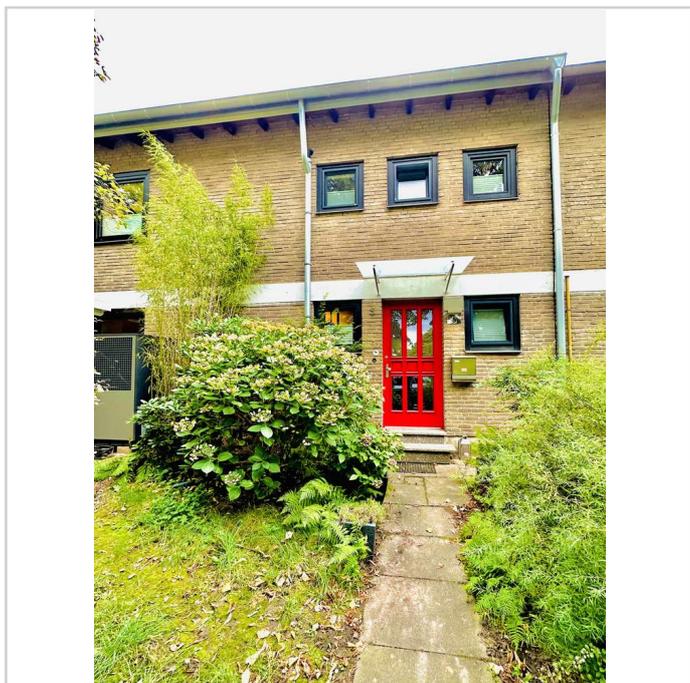
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



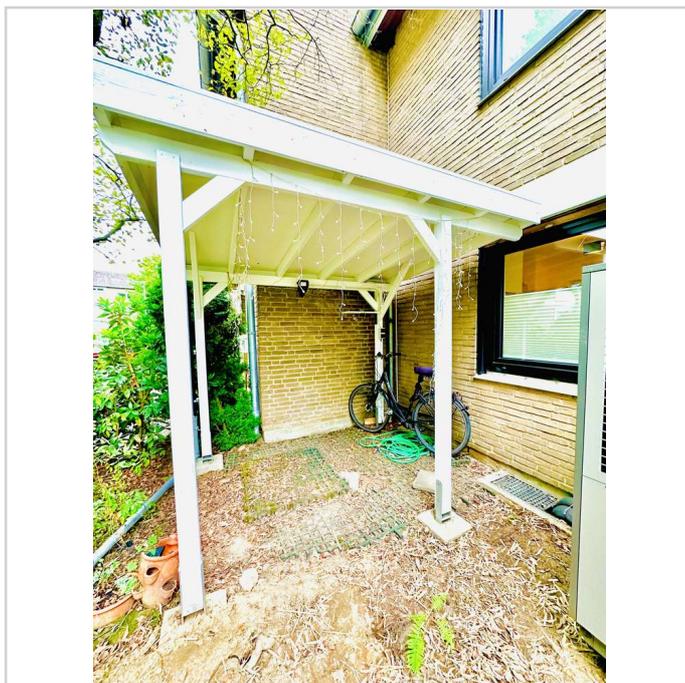
3. Kinderzimmer/ Arbeitszimmer



3. Kinderzimmer/ Arbeitszimmer



Hausansicht



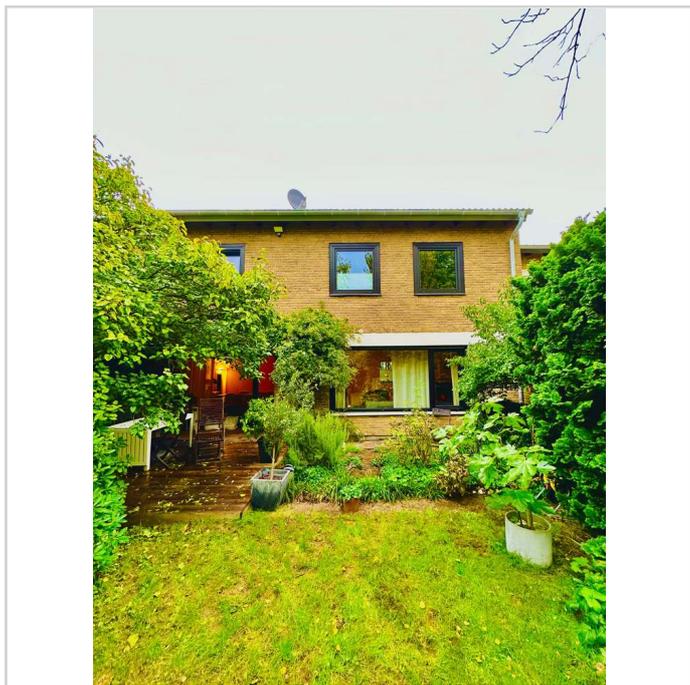
Unterstand vor dem Haus

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

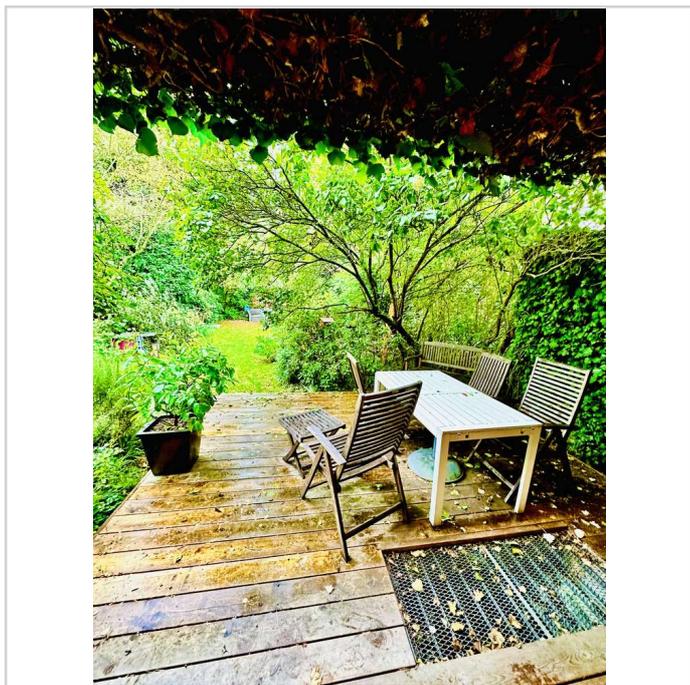


40789 Monheim

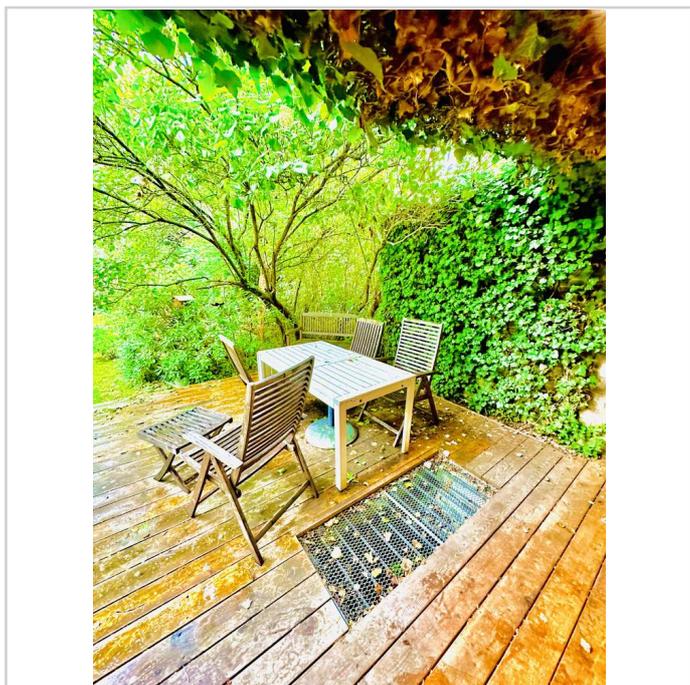
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



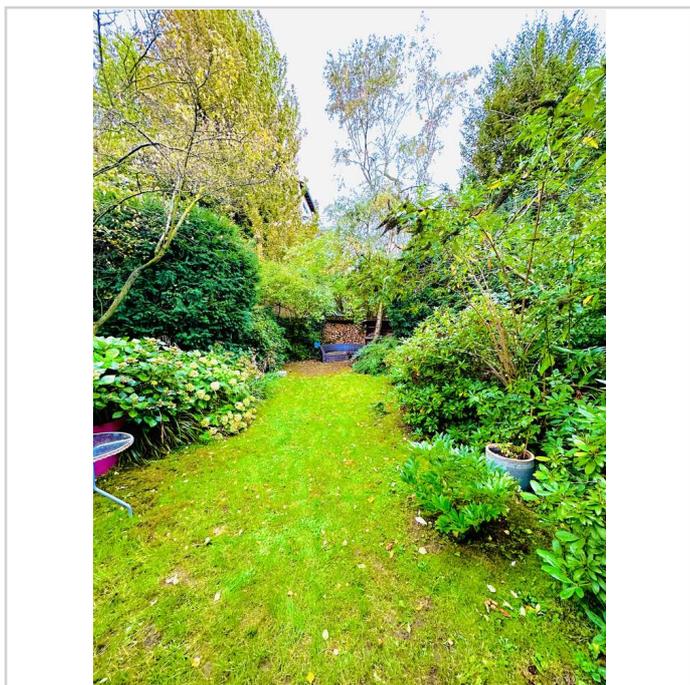
Haus Gartenseite



Terrasse



Terrasse



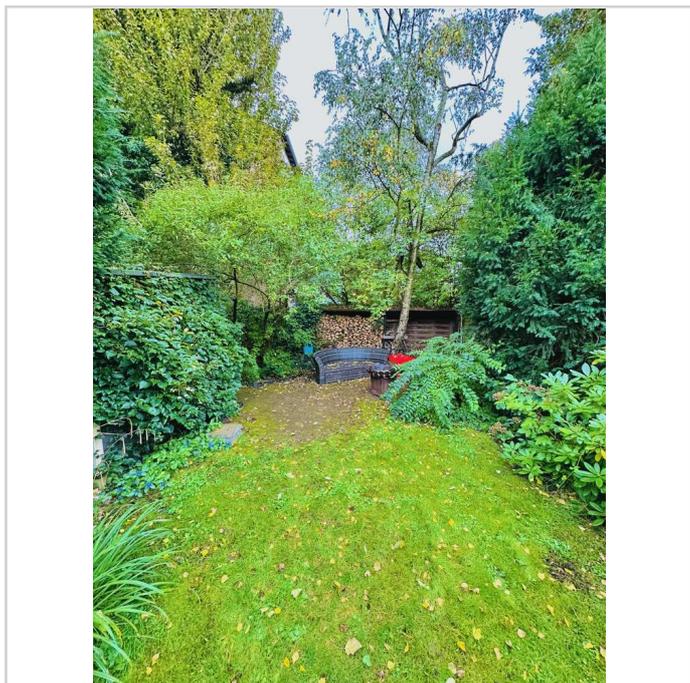
Garten

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz

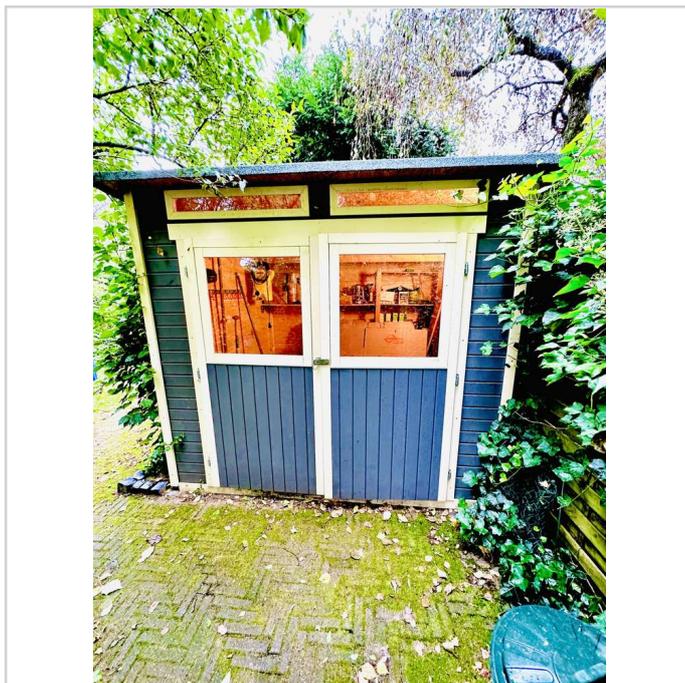


40789 Monheim

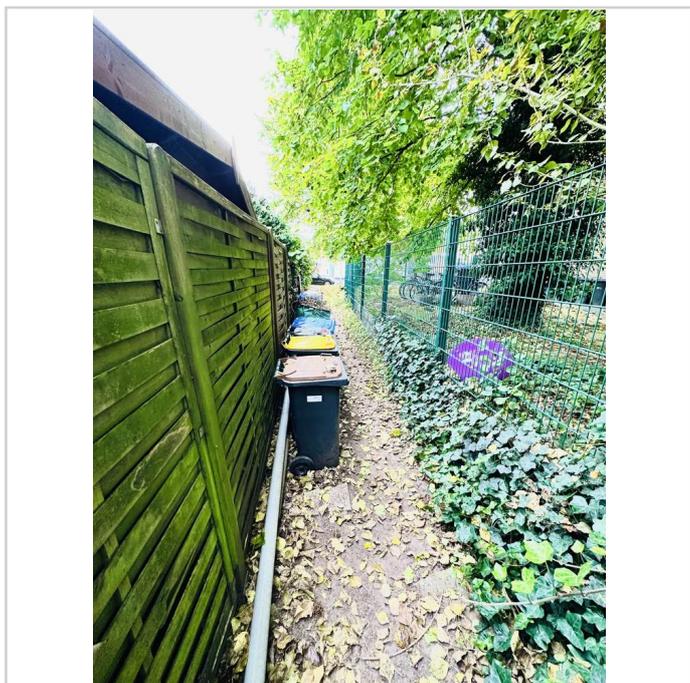
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR



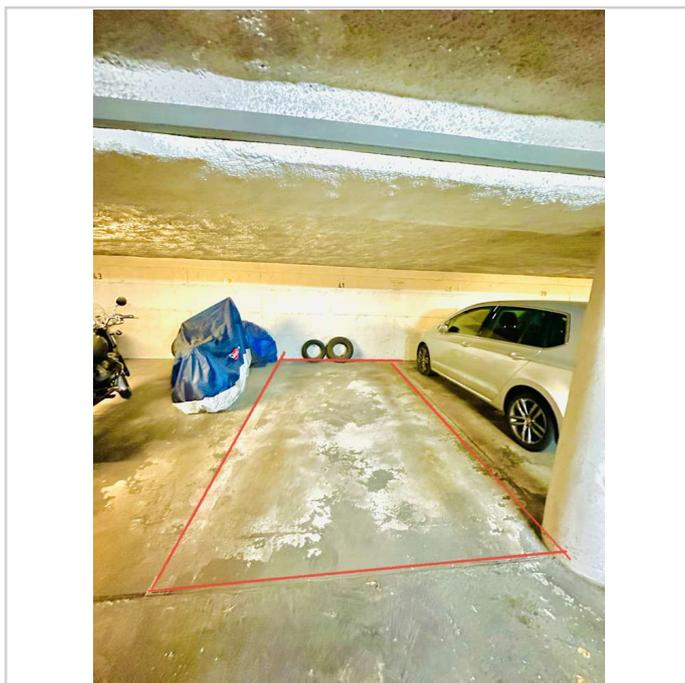
Garten



Gartenhaus



Zugang zum Garten



Tiefgeragenstellplatz

# TRAUMHAUS energetisch modernisiert, Luftwärmepumpe und neues Dach 2023, Gartenhaus, sep. Stellplatz



40789 Monheim

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 519.000,00 EUR

