

Monheim am Rhein – Monheim

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - nah an Stadt und Natur!

????????? ??????????: 24121098



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 989.000 EUR • ??????????: ca. 285 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 755 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24121098	????? ???????	989.000 EUR
????????????	ca. 285 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
?????????	10	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	3	?????????	MwSt.) des
????????????		?????????????	beurkundeten
????????????	2	????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1973	??????	
????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	????????, WC
	????? ?????????????,		????????????,
	2 x ???????		????????, ???????,
			?????, ??????

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

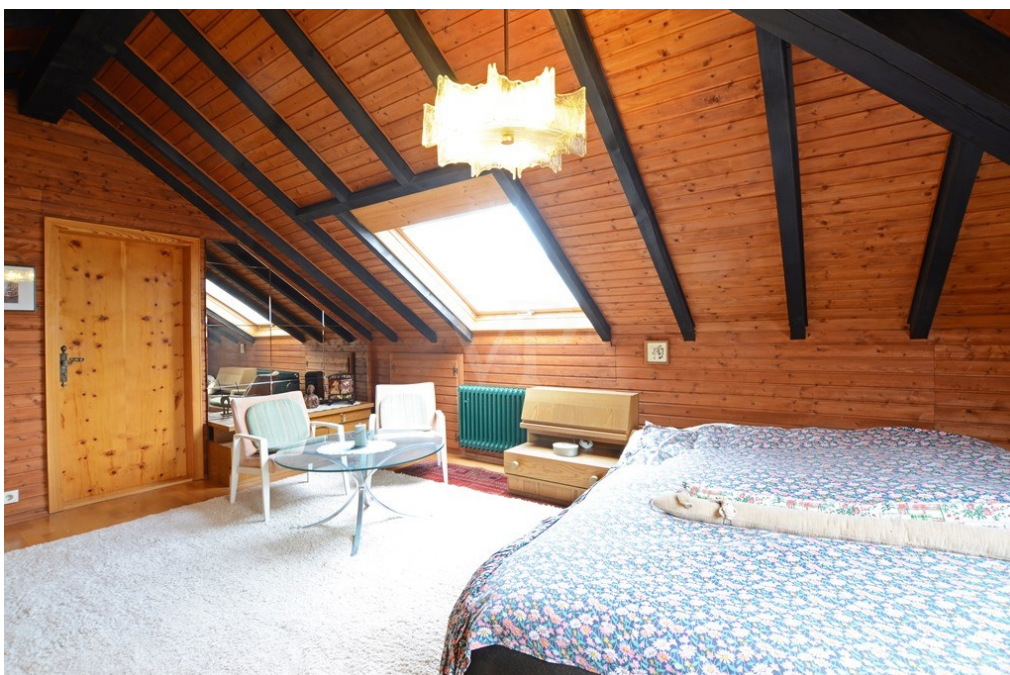
?? ????????





???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

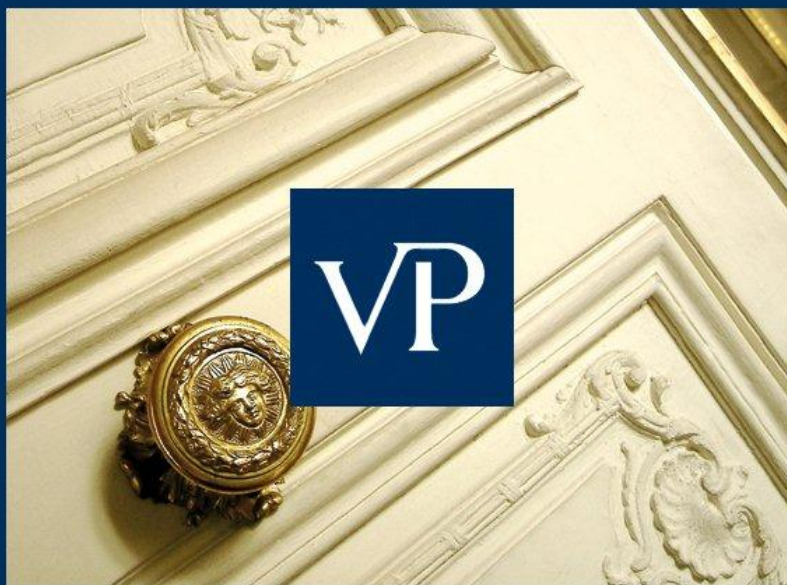
## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02173 - 99 39 65 0

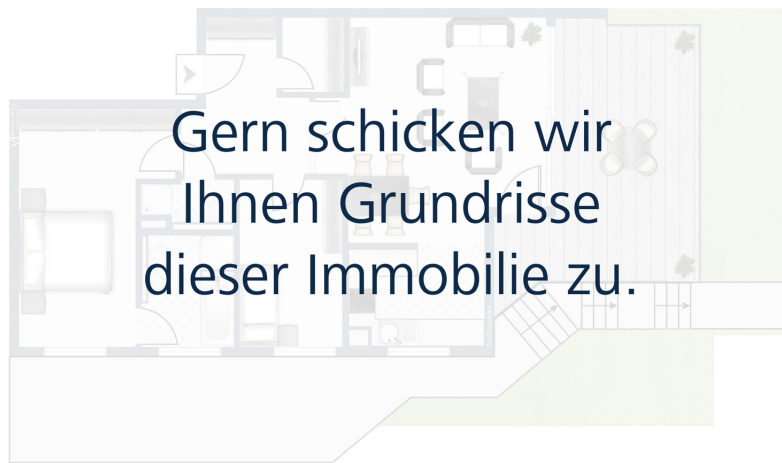
[www.von-poll.com/langenfeld](http://www.von-poll.com/langenfeld)



???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com/langenfeld](http://www.von-poll.com/langenfeld)

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, das alles bietet, was Sie sich wünschen - eine harmonische Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Dieses einzigartige, architektonisch individuell geplante, freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit, ideal für eine Kanzlei oder Praxis, wurde 1973 in massiver Bauweise auf einem ca. 755 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück errichtet und befindet sich in bevorzugter, familienfreundlicher Wohnlage von Monheim am Rhein. Diese Liegenschaft besticht durch ihre geräumige Raumaufteilung. Die sehr großzügige Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 648 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche von ca. 285 m<sup>2</sup> einschließlich anteiliger Terrassenfläche, Schwimmbad, Sauna mit Dusche und WC. Die Hauptwohneinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 142 m<sup>2</sup> und bietet ein durchdachtes Raumkonzept. Hier befinden sich ein helles Wohnzimmer, ein einladendes Esszimmer, eine moderne Küche, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinder- oder auch Arbeitszimmer eignet. Als Empfangsbereich dient die großzügige Diele mit Kachelofen und von der Terrasse aus genießen Sie den Blick in den gepflegten Garten mit Sichtschutz der zum Verweilen und Entspannen einlädt. All dies rundet dieses niveauvolle Wohnangebot ab. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss erstreckt sich über ca. 77 m<sup>2</sup> und besticht durch ein offenes Wohnkonzept. Ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen und offener Küche, ein Badezimmer, ein Flur, eine Garderobe sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zum Speicher, der zusätzlichen Ausbaupotenzial bietet, machen diesen Bereich zu einer flexiblen Wohnlösung. Die Gewerbeeinheit mit separatem Hauseingang bietet auf ca. 147 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für Ihre beruflichen Aktivitäten. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Empfangsbereich und vier helle Büroräume. Im Untergeschoss befinden sich ein WC, eine Teeküche und zwei Archivräume. Das Untergeschoss überrascht mit einem besonderen Highlight - einem eigenen Schwimmbad, mit Zugang zum Garten, einer Sauna, das Schwimmbad ist derzeit nicht im Betrieb. Hier finden Sie auch einen Technikraum und zahlreiche Kellerräume, von denen einer als Partyraum und einer als Waschküche genutzt wird. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen mit vorgelagerten Pkw-Stellplätzen zur Verfügung, während der idyllische Garten mit Terrasse zum Verweilen und Entspannen einlädt. Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Arbeitsmöglichkeiten und Erholung unter einem Dach und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot begeistern! INFO: Nutzen Sie unsere virtuelle 360-Grad-Onlinebesichtigung - gerne



übersenden wir Ihnen den entsprechenden Link. Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

????????????????? ??? ??????????

Lassen Sie sich von den ungeahnten architektonischen Reizen dieser exklusiven Liegenschaft verzaubern und überzeugen Sie sich von der repräsentativen Architektur und Attraktivität. Die bauzeittypische Ausstattung in Verbindung mit einer individuellen Architektur unterstreicht die harmonische und einzigartige Atmosphäre dieser Liegenschaft.

Verwirklichen Sie hier Ihre Wohnträume!

- Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Gewerbeeinheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die Familie oder als Mehrgenerationenhaus - diese Immobilie bietet Raum für unterschiedlichste Lebensmodelle.
- Großzügiges Erdgeschoss: Viel Platz in einer 4-Zimmer-Einheit, perfekt für Familien.
- Gemütliches Dachgeschoss: Hier erwartet Sie eine 2-Zimmer-Einheit mit zusätzlichem Dachboden, ideal für Rückzug und Entspannung.
- Vielseitige Gewerbeeinheit: Mit 4 Büro- oder Praxisräumen im Erdgeschoss sowie zusätzlichen Räumlichkeiten im Untergeschoss bietet diese Einheit flexible Nutzungsmöglichkeiten.
- Familienfreundliche Wohnlage: Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage, perfekt für Familien mit Kindern.
- Stilvolle Klinkerfassade: Ein Hauch von Eleganz umhüllt diese Immobilie und verleiht ihr einen zeitlosen Charme.
- Großzügige Grundrissgestaltung: Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein harmonisches Wohnambiente.
- Helle Räume durch großzügige Fensterflächen: Doppelverglaste Fenster sorgen für angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre.
- Komfortable Ausstattung: Außenrollläden bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz, zwei Tageslichtbäder mit jeweils Dusche und Badewanne sorgen für höchsten Komfort.
- Behagliche Atmosphäre durch Kachelöfen: Zwei Kachelöfen sorgen an kalten Tagen für wohlige Wärme.
- Vielseitiges Untergeschoss: Ein Partyraum bietet Platz für gesellige Stunden, der Hauswirtschafts- und Werkraum stehen für praktische Arbeiten zur Verfügung.
- Wellnessoase im eigenen Haus: Ein Schwimmbad und eine Sauna laden zum Entspannen und Erholen ein.
- Erholung im Freien: Der Garten mit gemütlichem Freisitz lädt zum Genießen der Natur und Entspannen im Freien ein. Ein Tiefbrunnen wurde für die Bewässerung des Gartens installiert, um sicherzustellen, dass Ihre grüne Oase stets optimal und kostenreduziert versorgt ist.

- Komfortable Heizung: Die Immobilie verfügt über eine moderne Niedertemperatur-Ölheizungsanlage aus 2005 mit zentraler Warmwasserversorgung, die nicht nur effizient, sondern auch und für eine zuverlässige Beheizung des gesamt Anwesen sorgt.
- Garagen und Stellplätze: Zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, eine davon mit beidseitigen Schwingtoren als Zugang zum Garten.

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

??? ??? ??? ????????????

Erleben Sie eine perfekte Symbiose aus städtischem Flair und unberührter Natur. Ihr neues Zuhause befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Monheim am Rhein, unmittelbar zwischen Stadtkern und Rhein. Hier residieren Sie im Herzen einer charmanten Wohnsiedlung, welche die Vorzüge der städtischen Annehmlichkeiten mit der Erholungsmöglichkeiten der Natur verbindet. Die Umgebung bietet eine Fülle an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, während alle lebensnotwendigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und bequem erreichbar sind. Das pulsierende Zentrum von Monheim beheimatet das beliebte Einkaufszentrum "Rathaus-Center" sowie eine Vielzahl von Geschäften, Einzelhändlern und Dienstleistungsbetrieben, die das Leben in dieser lebendigen Gemeinschaft bereichern. Die Nähe zum Rhein verspricht nicht nur eine idyllische Landschaft, sondern auch eine Fülle von Freizeitaktivitäten und Entspannungsmöglichkeiten. Die hervorragende Verkehrsanbindung rundet das Gesamtpaket perfekt ab. Die Bushaltestellen befinden sich nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt und bieten ausgezeichnete Verbindungen nach Düsseldorf und Langenfeld über verschiedene Buslinien wie 788, 789, E, NE12, SB33 und SB79. Für Pendler bieten die nahegelegenen S-Bahn-Stationen in den angrenzenden Stadtteilen Düsseldorf-Hellerhof oder Langenfeld Berghausen, die etwa 5 km entfernt liegen, eine optimale Anbindung. Die Linien S6 und S68 verkehren hier in Richtung Essen, Düsseldorf, Köln und Leverkusen und ermöglichen eine komfortable Mobilität in alle Richtungen. Die Autobahnanbindung A542 sowie die Bundesstraßen 8 und 229 dienen als hervorragende Zubringer zu den Autobahnen A1, A3, A46 und A59 und sind daher schnell erreichbar. Somit können nicht nur die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln, sondern auch die benachbarten Städte Neuss und Wuppertal sowie Leverkusen und Solingen mühelos erreicht werden.

??????? ???????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24121098 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a Langenfeld  
E-Mail: [langenfeld@von-poll.com](mailto:langenfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)