

Mönchengladbach / Pongs

# Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

Objektnummer: 26038010



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6**

**Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Auf einen Blick

Objektnummer	26038010	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Baujahr	1981	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



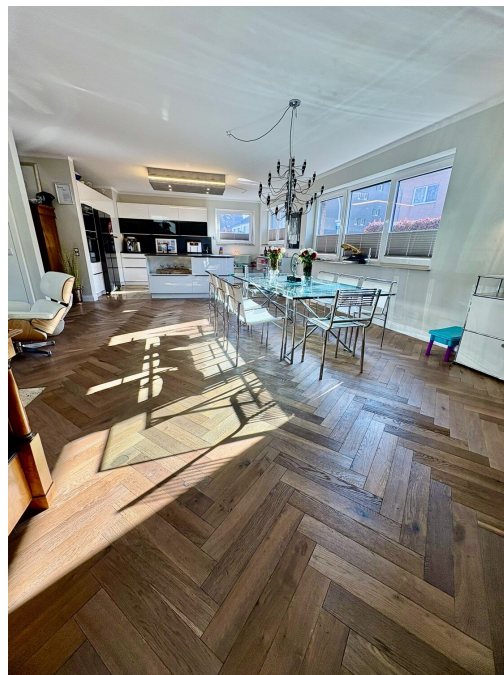
Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



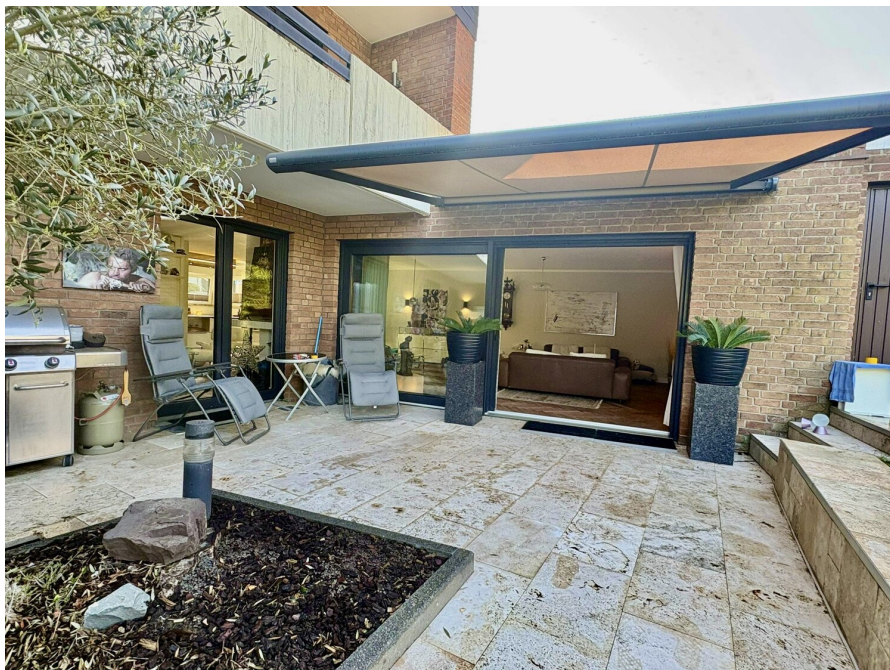
Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Grundrisse



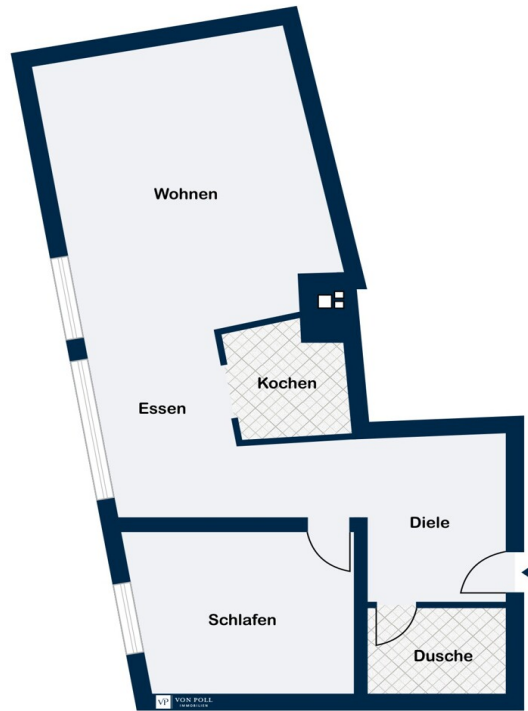
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die großen Wert auf großzügige Räume legen. Im Erdgeschoss erstrecken sich 153 qm Wohnfläche verteilt auf 3 SZ, ein Travertin Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, die modernen Komfort mit einem zeitlosen Design verbindet. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine kultivierte Wohnambiente. Zusätzlich ist die gesamte Wohnung mit hochwertigen Berliner Leisten ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50 qm) Terrasse mit Travertin Platten, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Ein weiteres Highlight ist der große, offene Kamin im Wohnbereich. Im Jahr 2025 wurde zudem eine komplett neue Terrassenüberdachung installiert, die zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Gleichzeitig wurden alle Fenster der Wohnung mit moderner 3-fach-Verglasung ausgestattet, was für eine hervorragende Energieeffizienz sowie optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgt.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2025 präsentiert sich die Immobilie in einem tadellosen Zustand und ist bezugsfertig. Die offene Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Souterrain sind nochmal ca. 81 qm zu Wohnzwecken ausgebaut und saniert. Die Wohnungen sind wirtschaftlich eine

Einheit, haben aber separate Zähler, Eingänge und Briefkästen. (somit autark)  
Derzeit ist die Souterrain Wohnung für 900€ kalt vermietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer,  
die Wert auf großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und eine gute Lage  
legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie  
sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Ausstattung und Details

2 Küchen

Garage / Stellplatz

4 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste WC

Fußbodenheizung

Fischgrät Parkettboden

90 x 90 Fliesen im Souterrain

Südgarten

2 Wohnzimmer

offener Kamin im EG

Berliner Leisten

**Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Alles zum Standort

Dieses Objekt befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach- Pongs. Der Stadtwald befindet sich in fußläufiger Entfernung, gleichermaßen ist aber auch das Zentrum von Rheydt in wenigen Minuten erreichbar. Das nachbarschaftliche Umfeld ist von weitestgehend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend.

Bushaltestellen sind schnell erreichbar. Weiterhin befinden sich das Elisabethkrankenhaus sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die überregionale Anbindung ist sehr gut - die Fahrtzeit zum Autobahnanschluss der A61 beträgt nur ca. 2 Minuten. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 25 km, nach Düsseldorf ca. 30 km und nach Köln/Aachen jeweils ca. 65 km.

**Objektnummer: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

**Tel.:** +49 2161 - 56 706 45

**E-Mail:** [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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