

Mönchengladbach

Willkommen in Ihrer neuen Heimat! Einziehen und Wohlfühlen!

Objektnummer: 26038021



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038021
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie

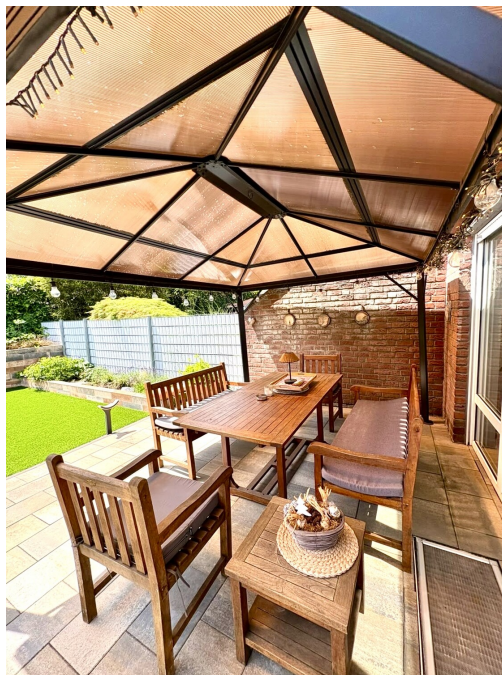


www.von-poll.com



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie



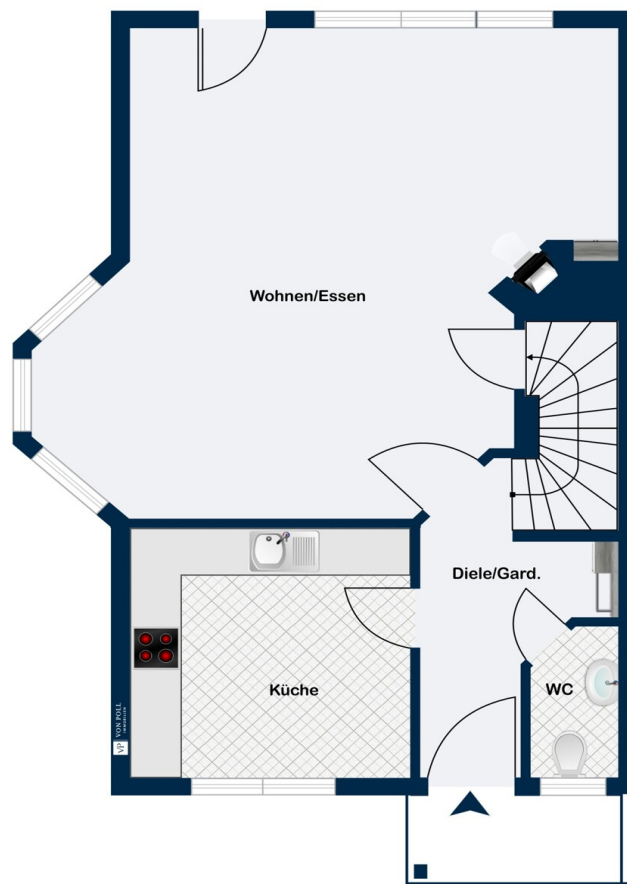
Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Die Immobilie

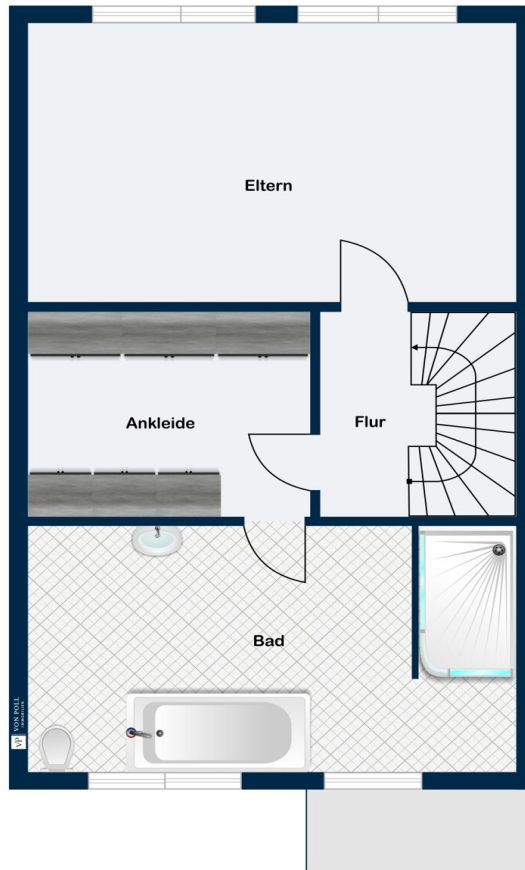


Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

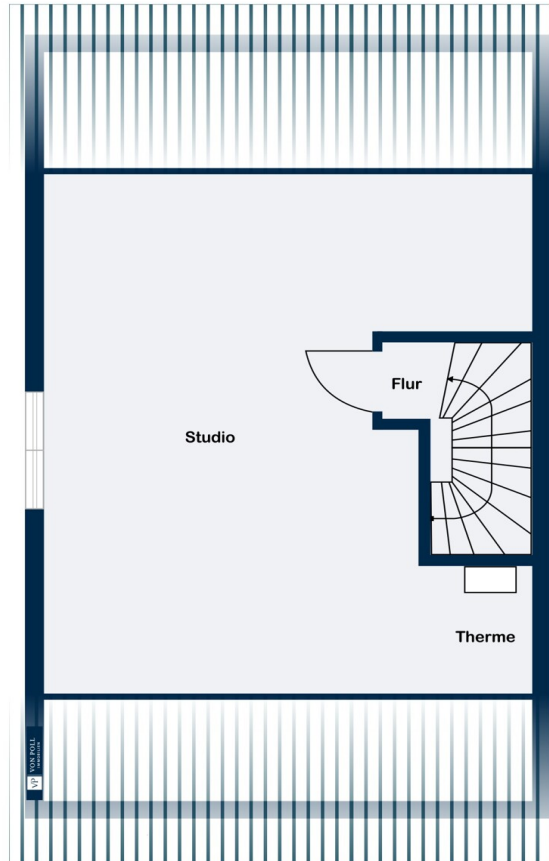
Grundrisse



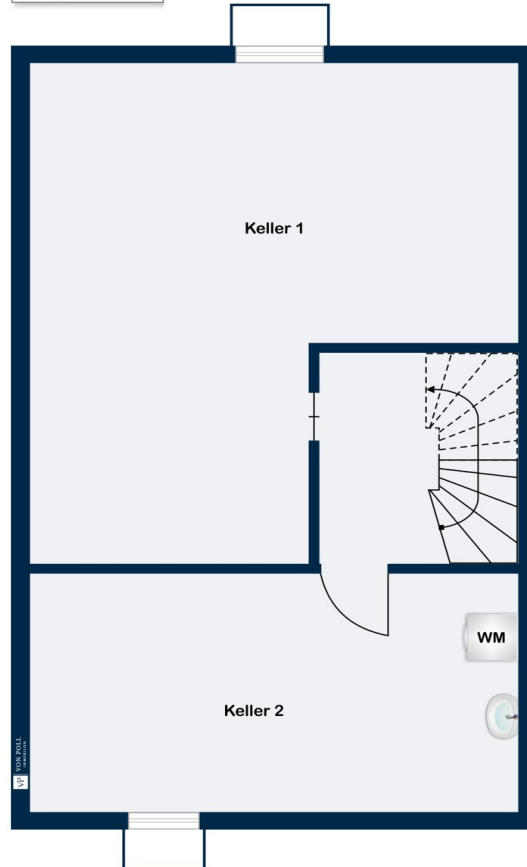
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**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: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 präsentiert sich in einem sehr guten und modernisierten Zustand. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und dem hochwertigen Ausstattungsniveau bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Die moderne Eckverglasung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der hochwertige Boden in Holzoptik dem Raum eine warme Ausstrahlung verleiht. Der Kamin im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die 2018 modernisierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2017 erneuert wurde.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das großzügig gestaltete Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den Blick in den Garten. Direkt angrenzend liegt eine separate Ankleide mit praktischen Einbauschränken und viel Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Etage ist das außergewöhnlich große Badezimmer. Die moderne Ausstattung umfasst eine Badewanne, eine großzügige bodengleiche Dusche mit Regenbrause, einen großen Waschtisch mit Unterbau sowie einen stilvollen Handtuchheizkörper. Die hellen Fliesen und die hochwertige Gestaltung schaffen ein zeitloses und gepflegtes Ambiente. Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um einen vielseitig nutzbaren Bereich. Derzeit wird dieser Raum als Hobbyraum genutzt, eignet sich jedoch ebenso ideal zweites Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Sichtbare Dachbalken und die charakteristische Dachschräge verleihen dem Raum einen besonderen Charme und eine gemütliche Atmosphäre.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine hohe Aufenthaltsqualität. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum pflegeleicht angelegten

Garten. Kunstrasen sowie der moderne Sichtschutz schaffen ein attraktives und zugleich unkompliziertes Wohnumfeld mit angenehmer Privatsphäre.

Eine überlange Garage mit modernem Sektionaltor bietet ausreichend Platz für Fahrzeug, Fahrräder und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gelungenen Raumaufteilung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne direkt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Mönchengladbach präsentiert sich als ein lebendiges urbanes Wohngebiet in Nordrhein-Westfalen, das mit seiner ausgewogenen Alters- und Einkommensstruktur eine ideale Heimat für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, die sowohl berufstätigen Eltern als auch Kindern ein harmonisches und sicheres Umfeld ermöglicht. Mit einer stabilen und sicheren Wohnlage, unterstützt durch ein vielfältiges medizinisches Angebot und eine breite Palette an Bildungseinrichtungen bis hin zur Hochschule, schafft Mönchengladbach eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben. Die verkehrstechnische Anbindung an regionale Zentren und Autobahnen erleichtert den Alltag und bietet zugleich attraktive Perspektiven für die Wertentwicklung von Immobilien.

Das Wohngebiet 41069 besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen, die den Alltag bereichern. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vereint, eingebettet in eine Nachbarschaft, die durch ihre Stabilität und angenehme Wohnqualität überzeugt. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindertagesstätten schaffen eine entspannte und stressfreie Routine, während nahegelegene Parks und Spielplätze Raum für Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes und sicheres Lebensumfeld legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Bildungseinrichtungen, die von der Grundschule bis zu Förderschulen und weiterführenden Schulen reichen. Die Städtische Katholische Grundschule Holt ist bereits in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während Kindertagesstätten wie „KunterMumm“ und das „Haus der wilden Kerle“ in fünf bis sechs Minuten bequem zu erreichen sind. Für weiterführende Bildungsbedürfnisse stehen Förderschulen und das Gymnasium Am Geroweier in angenehmer Entfernung zur Verfügung. Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit der guten Erreichbarkeit über den Busbahnhof Böcklinstraße (3 Minuten Fußweg) und die Haltestelle Engelsholt (ebenfalls 3 Minuten Fußweg), garantiert eine stressfreie Mobilität für Familien.

Auch das gesundheitliche Angebot lässt keine Wünsche offen: Apotheken wie die Apotheke St. Michael sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, und zahlreiche Fachärzte sowie Kliniken befinden sich in kurzer Distanz. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag. Für Freizeit und Erholung bieten nahegelegene Sportanlagen, Spielplätze und Parks vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv und gemeinschaftlich zu gestalten. Restaurants und Cafés wie die Taverna Mythos und der Engelshof laden zu geselligen Stunden ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Die Kombination aus einer sicheren, gut angebundenen Wohnlage mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht 41069 in Mönchengladbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause zu schaffen, das Geborgenheit und Entwicklungschancen in harmonischem Einklang bietet.

Objektnummer: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com