

Mönchengladbach

Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

Objektnummer: 26038018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 458 m²

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038018	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m ²	Haus	Reiheneckhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	2	Bauweise	Fertigteile
Baujahr	1910	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie



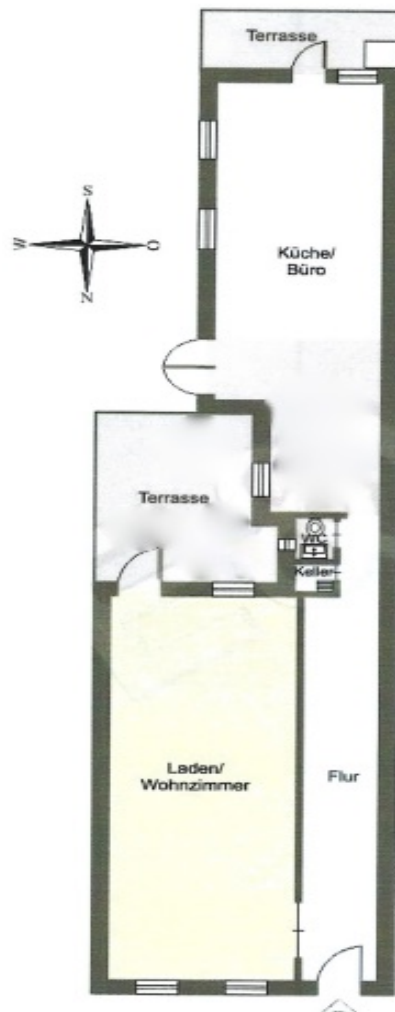
Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

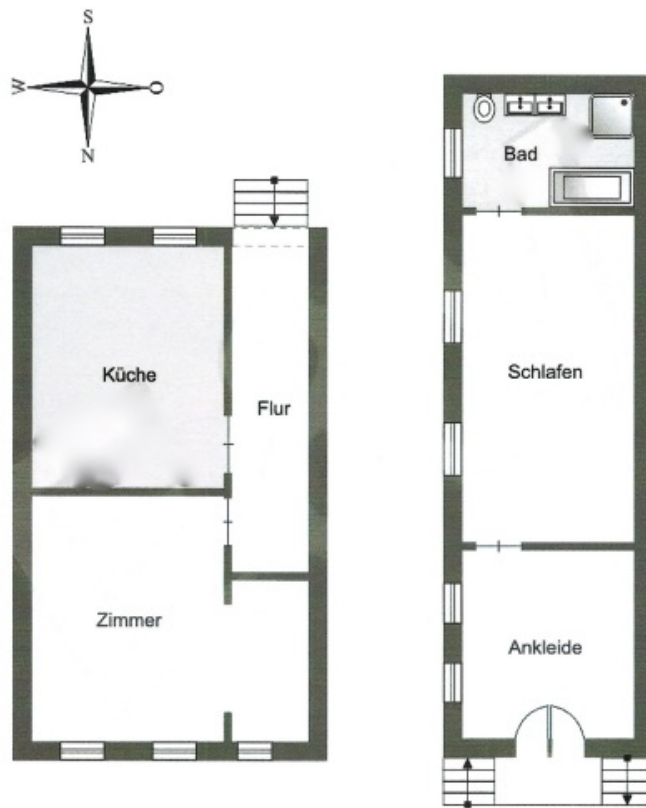
Die Immobilie

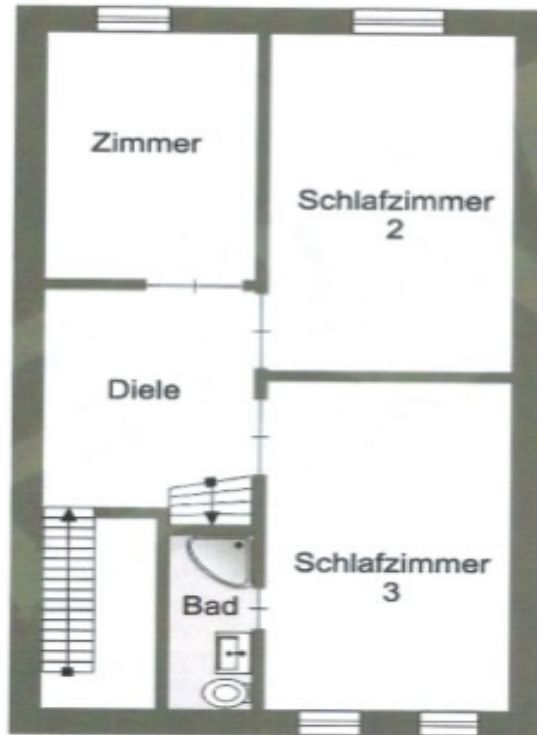


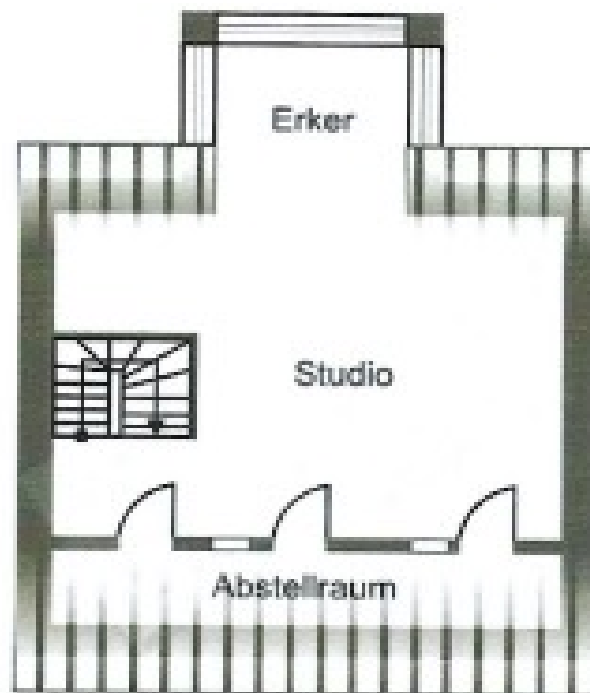
Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Grundrisse









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: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240?m² Wohnfläche auf einem ca. 458?m² großen Grundstück bietet. Insgesamt verteilen sich acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer auf mehrere Ebenen. Dank umfassender Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2013 und 2018 verbindet das Gebäude den Charme eines historischen Altbaus mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung.

Die stilvolle Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem überwiegend dreifachverglaste Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Elektro- und Wasserleitungen sowie die Bäder fachgerecht erneuert und auf einen zeitgemäßen technischen Standard gebracht. Ergänzend hierzu erfolgten im Jahr 2014 umfangreiche Drainagearbeiten rund um das Gebäude.

Auch das Dach wurde teilweise saniert beziehungsweise umfassend instand gesetzt, sodass sich die Villa heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Weitere Renovierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durchgeführt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und überzeugt mit optimalen Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Die charakteristischen Jugendstilelemente verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und machen diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Gewerbeinheit, die aktuell als Büro genutzt wird. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich alternativ hervorragend zur Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Küchenbereichs. Die weiteren Etagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert mit einer gelungenen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Rheydter Marktplatz mit seinen vielfältigen Geschäften und Gastronomieangeboten ist vis a vis vom Objekt.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung. Erholungsflächen wie der Stadtwald Mönchengladbach und der Schlosspark Rheydt laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rheydt ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht. Über die nahegelegene B230 sowie die Autobahnen A61 und A52 sind auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen bequem zu erreichen.

Objektnummer: 26038018 - 41236 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