

Mönchengladbach

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit eleganter Ausstattung!

Objektnummer: 25038009



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

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

Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25038009	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2019	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	1 x Andere		

Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>31.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.01.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



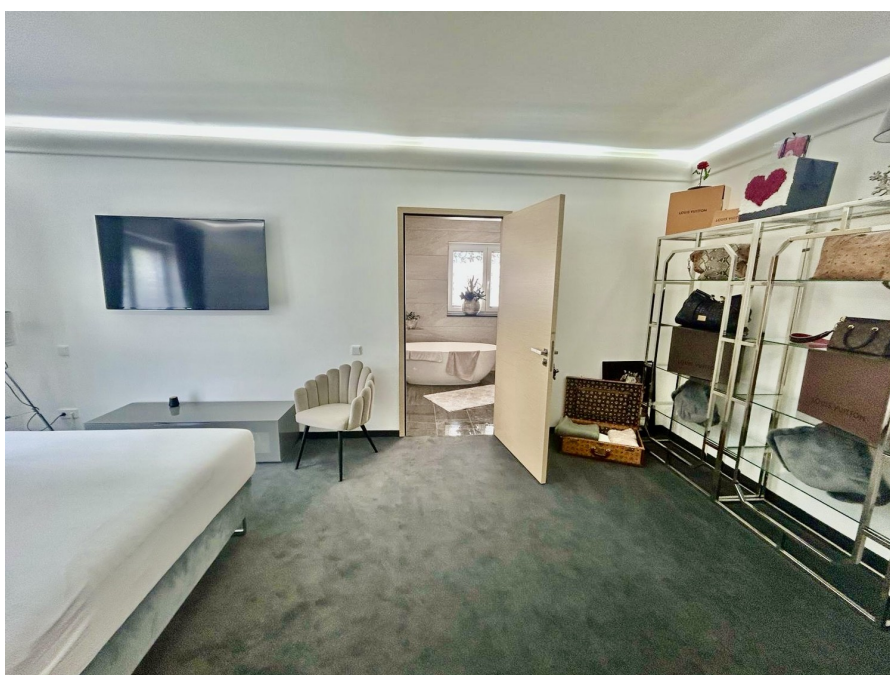
Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



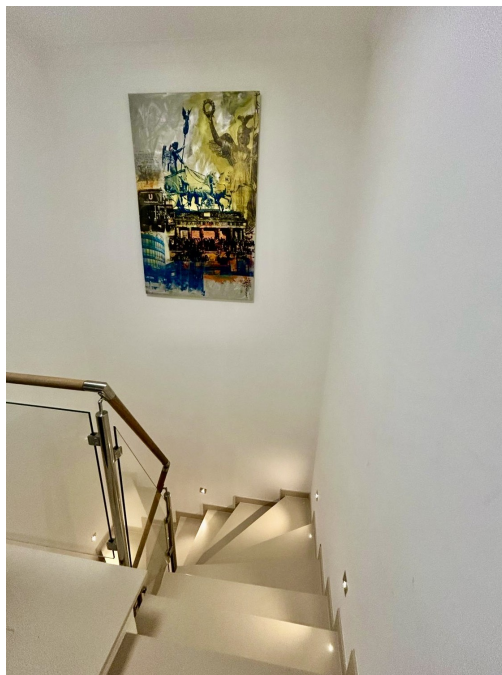
Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

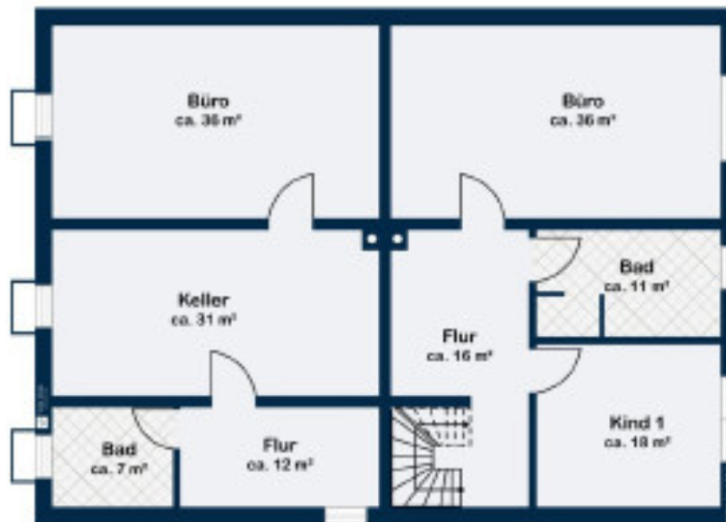
## Die Immobilie



Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Grundrisse





Kellergeschoss, Erdgeschoss rechts

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: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung, die sich durch moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die im Jahr 2019 fertiggestellte Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine geräumige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie kombiniert durchdachte Raumaufteilung mit luxuriöser Ausstattung und setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer, mit einem Ankleidezimmer und ein elegantes Badezimmer. Das Highlight der Wohnfläche ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ein offenes Raumkonzept bietet und somit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Große Fensterfronten sorgen für eine hervorragende natürliche Belichtung und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Eine moderne Küche öffnet sich harmonisch zum Wohnbereich und ist mit neuesten Geräten eingerichtet. Sie ist ideal für Kochbegeisterte, die Wert auf Stil und Funktionalität legen. Die Ausstattung der Küche ermöglicht effizientes Arbeiten und trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Hervorzuheben ist das stilvolle Badezimmer, das mit einer integrierten Sauna ausgestattet ist und damit eine private Wohlfühloase schafft. Feinste Materialien und moderne Sanitäranlagen versprechen höchsten Komfort. Besonders die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung erstreckt, sorgt auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Darüber hinaus bietet die Erdgeschosswohnung im Kellergeschoss eine zusätzliche Souterrain-Einheit mit zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder private Rückzugsräume eignen. Auch hier steht ein vollwertiges, geschmackvoll gestaltetes Badezimmer zur Verfügung, das die Flexibilität der Immobilie nochmals unterstreicht.

Der Außenbereich dieser Wohnung besticht durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt dazu ein, den Wohnraum ins Freie zu verlängern. Der angrenzende Garten rundet das Angebot ab und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungswünsche, sei es als liebevoll angelegte Grünfläche, Spielbereich für Kinder oder persönlicher Rückzugsort mitten im Grünen. Ein zugehöriger Parkplatz ergänzt das Gesamtpaket und gewährleistet eine komfortable und unkomplizierte Parkmöglichkeit.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf Qualität, Raumkomfort und eine

**neuwertige Ausstattung legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung zu überzeugen. Hier erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl durch ihre technischen als auch gestalterischen Merkmale beeindruckt und ein modernes Wohnerlebnis garantiert. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Qualität und dem außergewöhnlichen Wohnkomfort dieser Immobilie überzeugen.**

**Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung
- Luftwärmewasserpumpe
- Sauna
- edle Bäder
- hochwertige Ausstattung
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- zeitlose und sehr moderne Architektur

**Objektnummer: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## **Alles zum Standort**

**Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegebietes. Die Immobilie besticht durch eine dennoch zentrale Lage, welche gute Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das Autobahnnetz beinhaltet.**

**Somit ist man in 10 Autominuten in Mönchengladbach und in ca. 30 Fahrminuten in Düsseldorf.**

**Auch die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar.**

**Die Immobilie ist also perfekt für diejenigen geeignet, welche ungestört wohnen möchten aber dennoch mitten im Geschehen sein wollen.**

**Objektnummer: 25038009 - 41169 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](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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