

Mönchengladbach

MG-Windberg! Platz für die ganze Familie!

Objektnummer: 25038023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 679 m²

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25038023
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	234.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



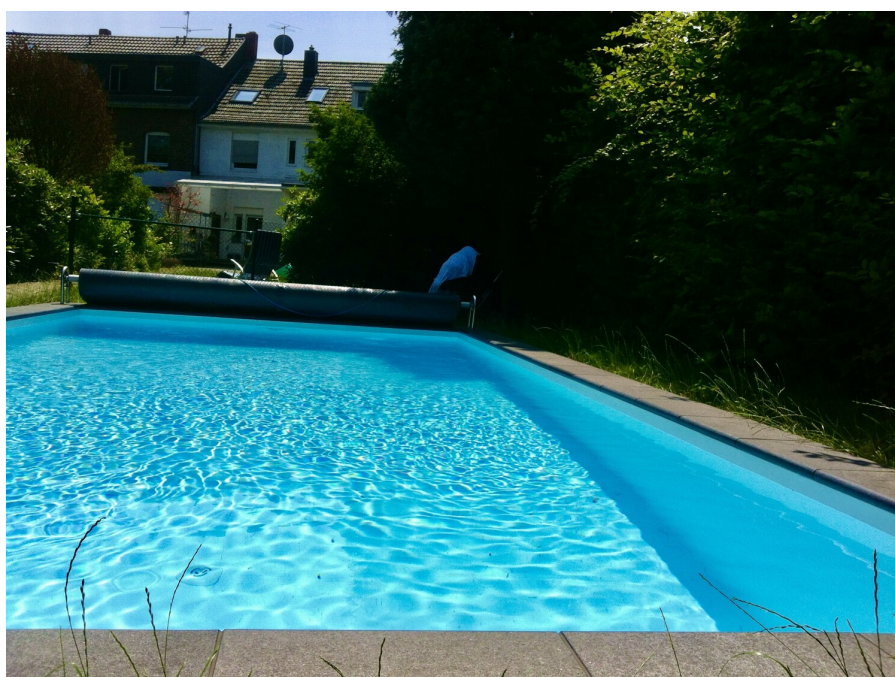
Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



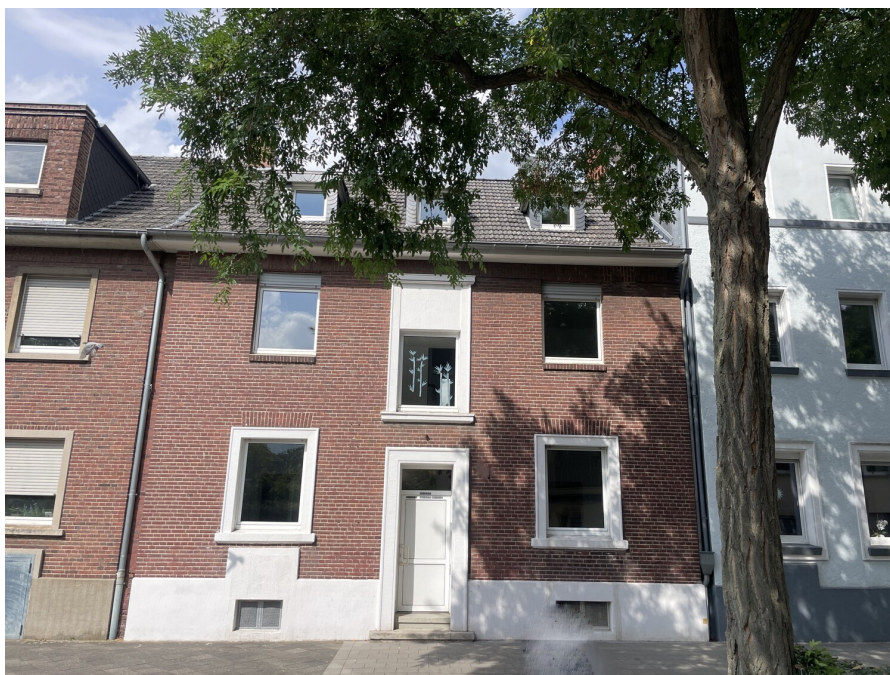
www.von-poll.com



www.von-poll.com

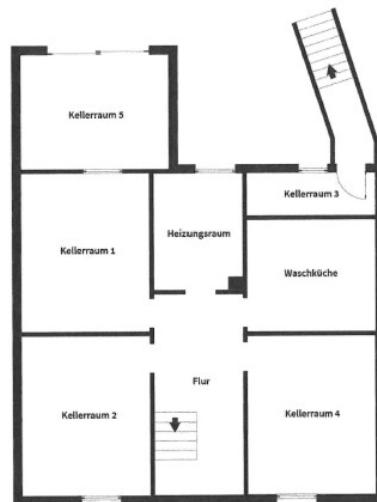
Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

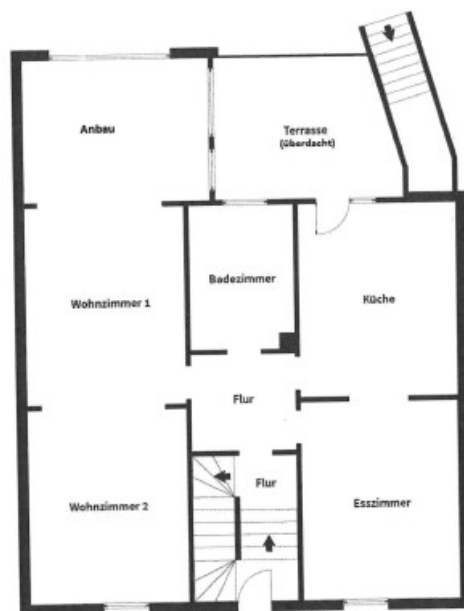
Die Immobilie

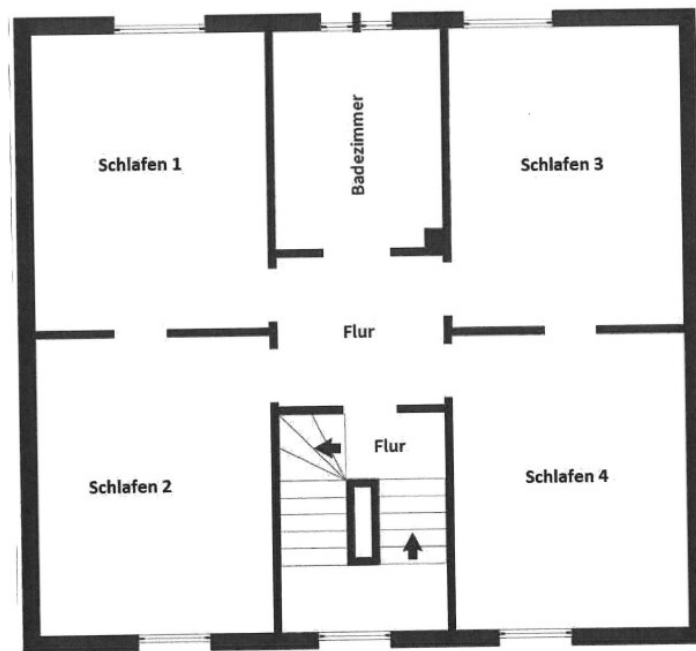


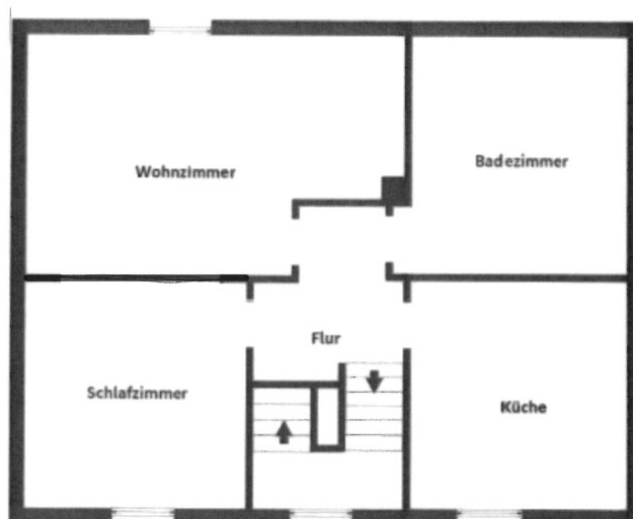
Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

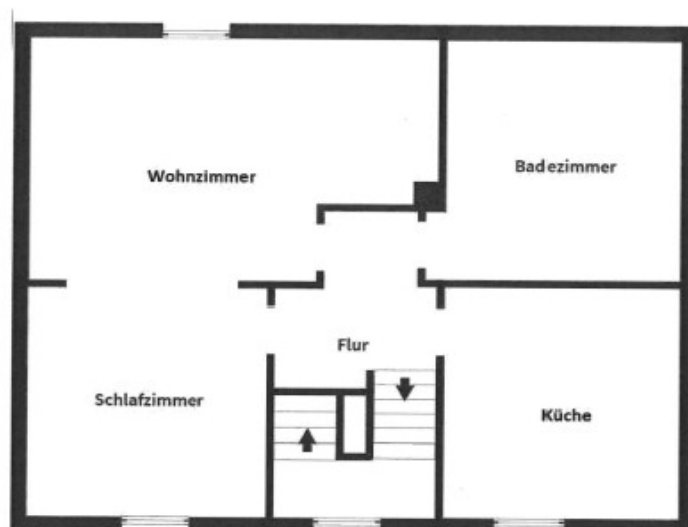
Grundrisse











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: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1928 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² sowie insgesamt neun Zimmern reichlich Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Raum, Stil und Komfort legen. Auf einem ca. 679 m² großen Grundstück erwartet Sie nicht nur ein gepflegtes Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlambiente – inklusive großem Garten, Pool und vier separaten Garagen.

Bereits im Erdgeschoss beeindruckt das Haus mit einem offenen, großzügigen Wohnkonzept. Der weitläufige Wohnbereich mit direktem Blick in den Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Blick ins Grüne. Der Garten bietet mit seinem großen Pool ein absolutes Highlight – hier lässt sich der Sommer direkt vor der eigenen Tür genießen. Die moderne Pooltechnik inklusive Gegenstromanlage stammt aus dem Jahr 2011.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurden zahlreiche weitere Maßnahmen umgesetzt, die den Gesamtzustand des Hauses unterstreichen. Dazu zählen die Erneuerung des Innenputzes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie die vollständige Modernisierung des Badezimmers im ersten Obergeschoss. Hochwertige Vollholztüren wurden im gesamten Haus eingebaut und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit natürlicher Ausstrahlung. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine umfassende Einbruchsicherung an allen Fenstern und Türen im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann als nahezu eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, einen gemütlichen Wohnbereich, eine eigene Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer, verteilt auf jede Etage, was für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag sorgt. Ein echtes Plus sind die vier Einzelgaragen auf dem Grundstück, die bequem Platz für mehrere Fahrzeuge oder zusätzliche Lagerfläche bieten – ein seltener Komfort, besonders in dieser Wohnlage. Derzeit sind 2 Garagen für je 75 Euro vermietet.

Ob für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen mit dem Wunsch

nach viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Qualität, Lage und Atmosphäre. Der gepflegte Zustand, die umfassenden Modernisierungen und das stimmige Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Ausstattung und Details

Die Ausstattung überzeugt durch durchdachte Modernisierungen: 2008 wurden die Küche, die Wasserleitungen sowie sämtliche Fenster der Küche saniert. Ebenso stammt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 und versorgt das Haus über moderne Flachheizkörper effizient mit Wärme. Thermopenfenster mit Zweifachverglasung und integrierte Rollläden sorgen für Energieeffizienz.

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Windberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Berufstätige die gute Verkehrsanbindung schätzen:

Die Innenstadt und die historische Altstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten sind ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A61 und A52.

Auch medizinisch ist die Lage bestens versorgt – das Krankenhaus Bethesda liegt nur wenige Minuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich und bieten eine zügige Anbindung in alle Teile der Stadt.

Objektnummer: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25038023 - 41063 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