

Mönchengladbach / Pongs

Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

Property ID: 26038010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

At a glance

Property ID	26038010	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 240 m ²	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	6	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 20 m ²
Year of construction	1981	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	29.08.2033	Final energy consumption	86.00 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



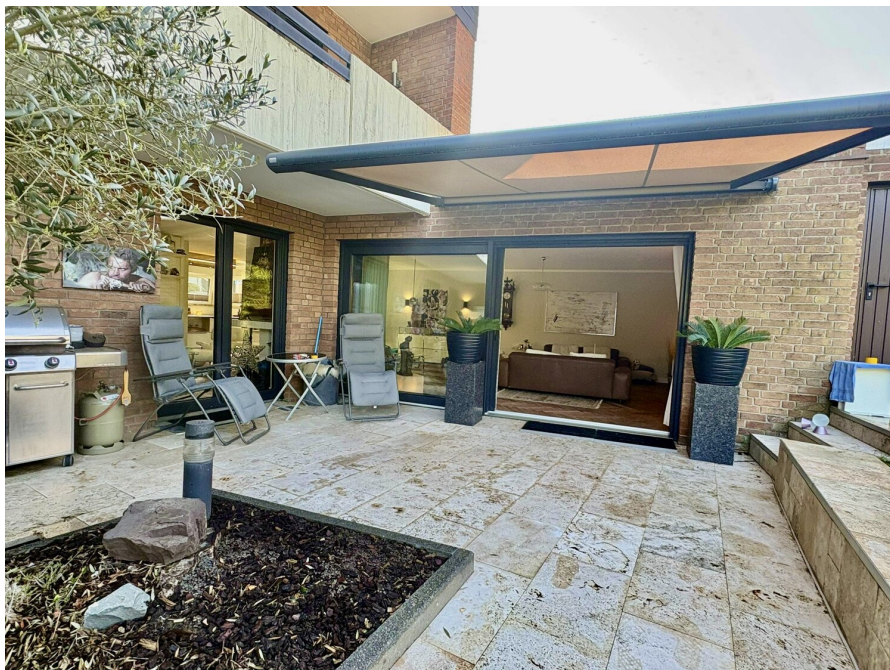
Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Floor plans



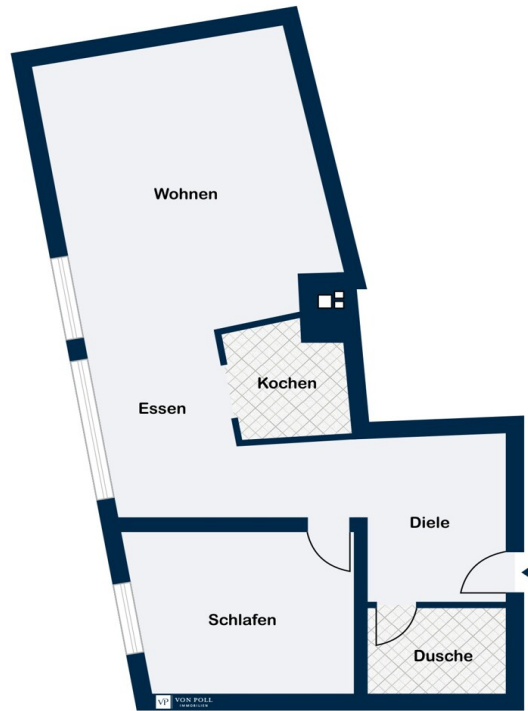
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

A first impression

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m². 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.

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Details of amenities

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

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

All about the location

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.

Property ID: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com