

Mönchengladbach

## Exclusive ground floor apartment with elegant furnishings!

Property ID: 25038009



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

**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

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

Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	25038009	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2019	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use
Type of parking	1 x Other		

Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>31.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>04.01.2030</b>	Energy efficiency class	<b>A</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2019</b>

Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



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



Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



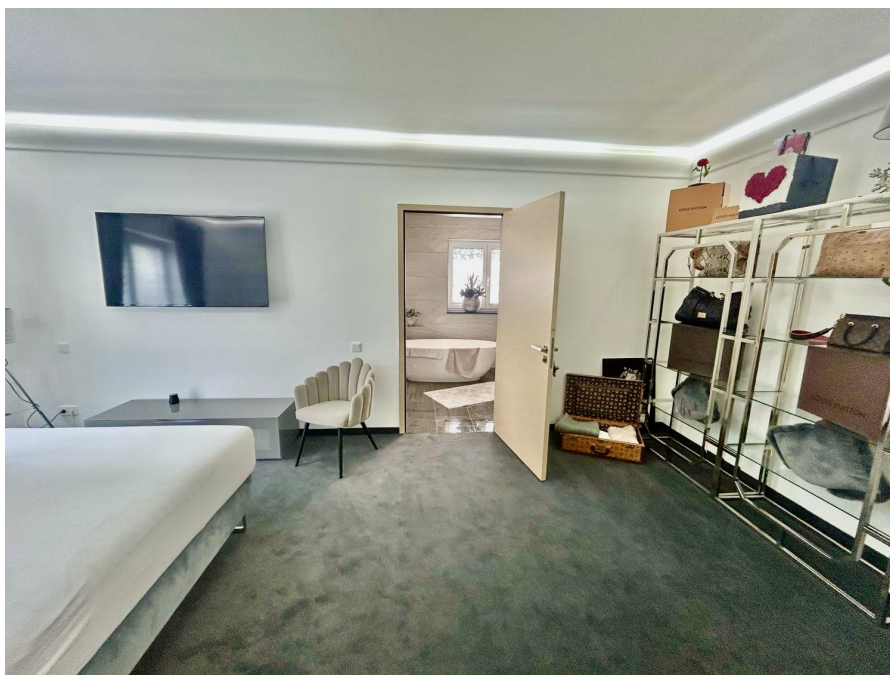
Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



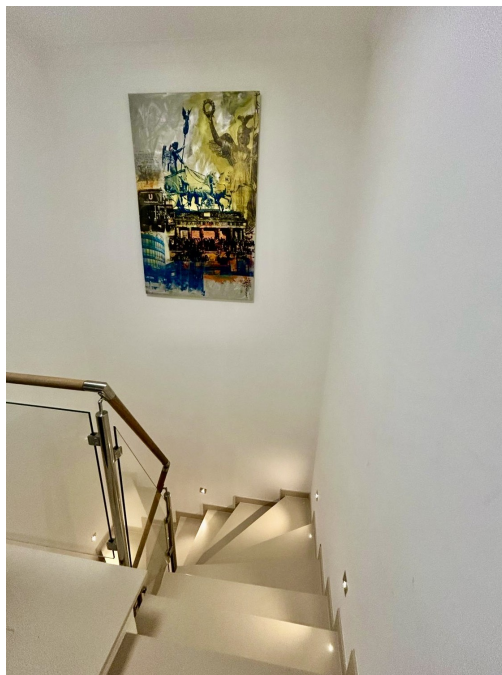
Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

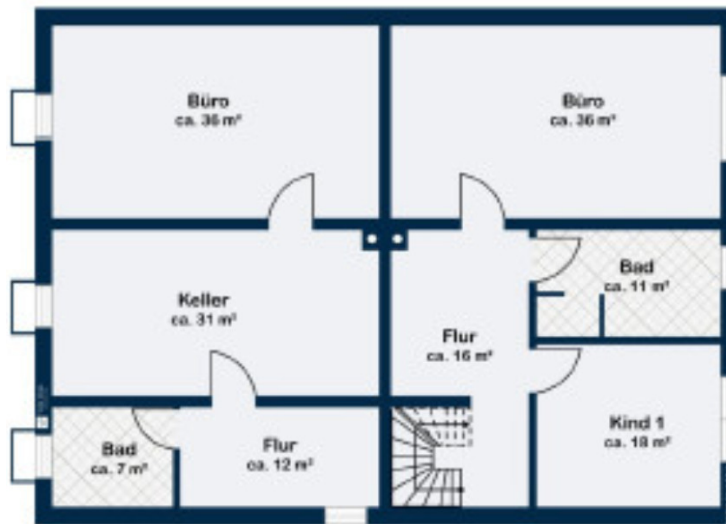
## The property



Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach

## Floor plans





Kellergeschoss, Erdgeschoss rechts

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: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## A first impression

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.**

**Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.1.2030.**

**Endenergiebedarf beträgt 31.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**Property ID: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

## 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](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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