

Mönchengladbach

Exclusive new building gem in a sought-after location – Modern living at the highest level

Property ID: 25038015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 248 m²

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

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

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

At a glance

Property ID	25038015
Living Space	ca. 134 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2018
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	698.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	23.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.12.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

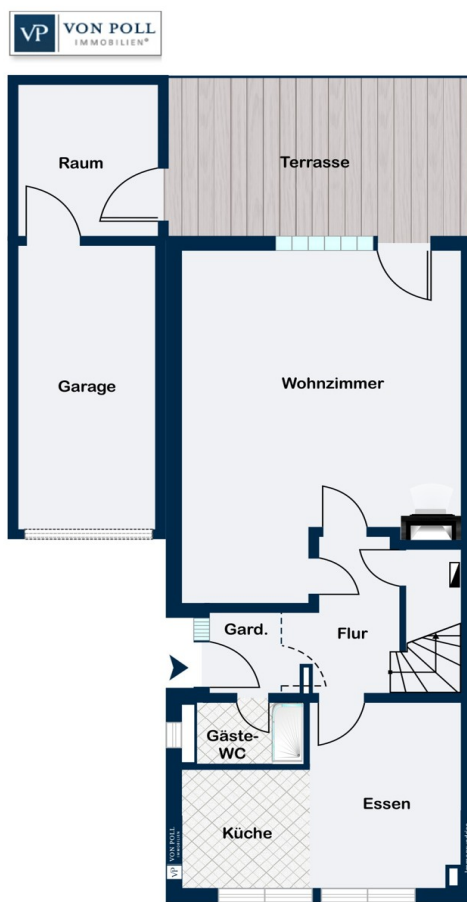
The property



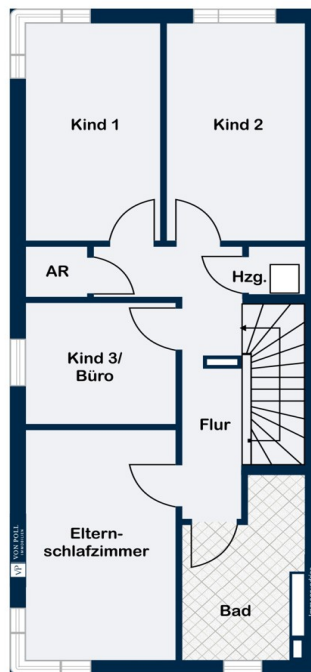
www.von-poll.com

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

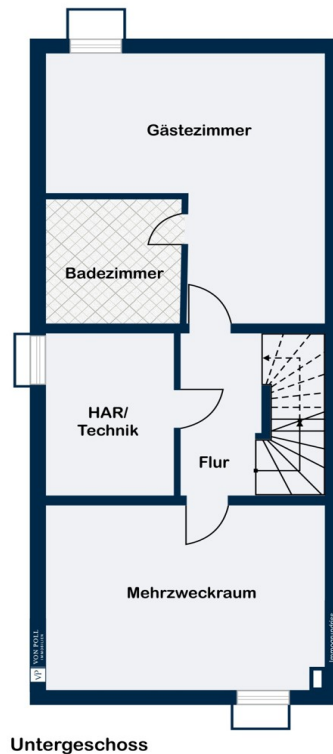
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

A first impression

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause: Diese attraktive und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2018 erbaut und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m², ein großzügiges Grundstück von ca. 248 m² und stilvoller Ausstattung erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterfronten und fließenden Übergängen zwischen Küche, Essplatz und Wohnzimmer ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die stilvolle Einbauküche in Form einer eleganten Kochinsel ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch im Kaufpreis enthalten. Hochwertige Elektrogeräte, viel Stauraum und eine durchdachte Anordnung machen sie zum idealen Ort für gesellige Abende oder das gemeinsame Kochen mit der Familie.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebaute Kellergeschoss, das als Wohnraum genutzt werden kann. Hier wurde ein weiteres großes Schlafzimmer realisiert – mit viel Platz und behaglicher Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes Badezimmer, das diesen Bereich zu einer nahezu autarken Wohneinheit macht – ideal beispielsweise für heranwachsende Kinder, Gäste oder als Rückzugsort für Eltern. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die schöne Terrasse. Diese lädt mit Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliches Frühstück im Sonnenschein oder ein Grillabend mit Freunden. Der Außenbereich ist eine kleine grüne Oase und bietet dabei auch genügend Fläche für Kinder oder Hobbygärtner.

Komplettiert wird das Angebot durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Räumen, ein modernes Heizsystem sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt vor dem Haus – ein Komfort, den man schnell nicht mehr missen möchte. Die durchdachte Haustechnik und der energetische Standard entsprechen modernen Anforderungen und sorgen für niedrige Betriebskosten bei höchstem Wohnkomfort.

Diese neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, stilvolles Design und eine hervorragende Raumaufteilung mit einem gepflegten Gartenparadies und zusätzlichen Wohnmöglichkeiten im Untergeschoss. Ein Zuhause, das sofort überzeugt – und vielleicht genau das ist, was Sie schon lange gesucht haben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich vor Ort von Atmosphäre, Qualität und

Wohngefühl begeistern. Dieses Haus wird Sie nicht nur überzeugen – es wird Sie begeistern.

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

All about the location

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Dahl in Mönchengladbach und besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle sowie der Mönchengladbacher Hauptbahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem ist das Autobahnkreuz Mönchengladbach nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sowie wichtige Versorgungseinrichtungen wie Apotheken und medizinische Einrichtungen. Für Familien bieten sich nahegelegene Kindergärten und Schulen an, die eine komfortable Betreuung und Bildung für die Jüngsten sicherstellen.

Property ID: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25038015 - 41065 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com