

Mönchengladbach

## Detached home right next to the colorful garden!

*Property ID: 25038017*



**PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.210 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

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

Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	25038017	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 229 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Year of construction	1974	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



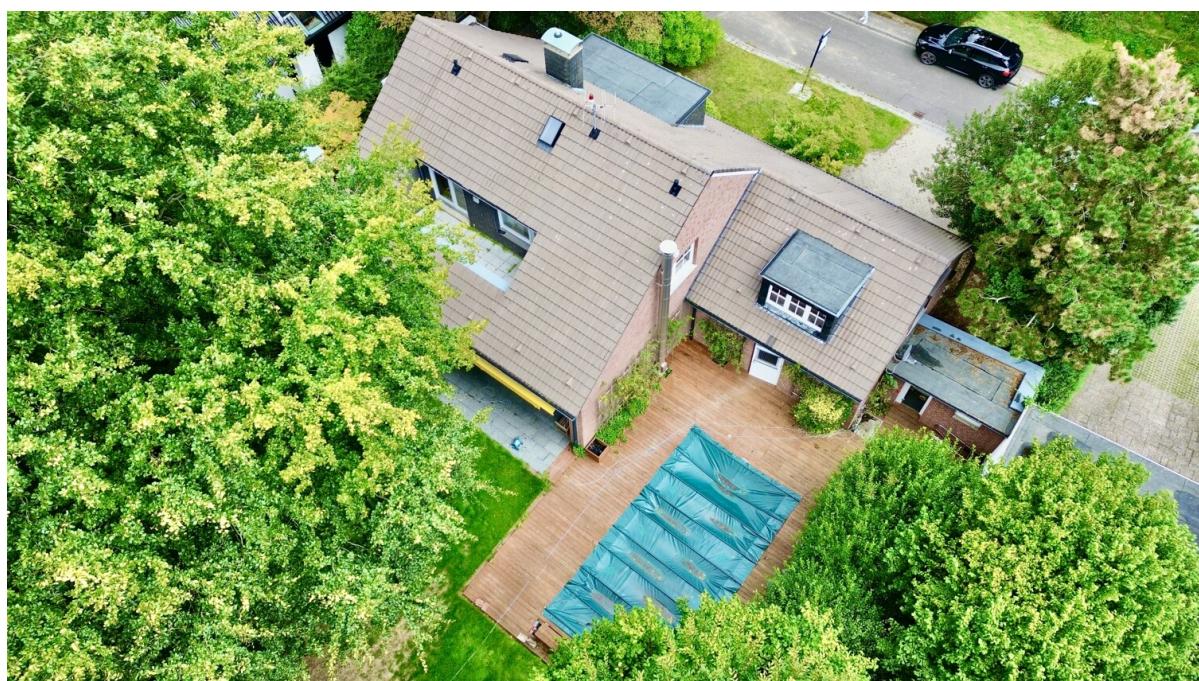
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



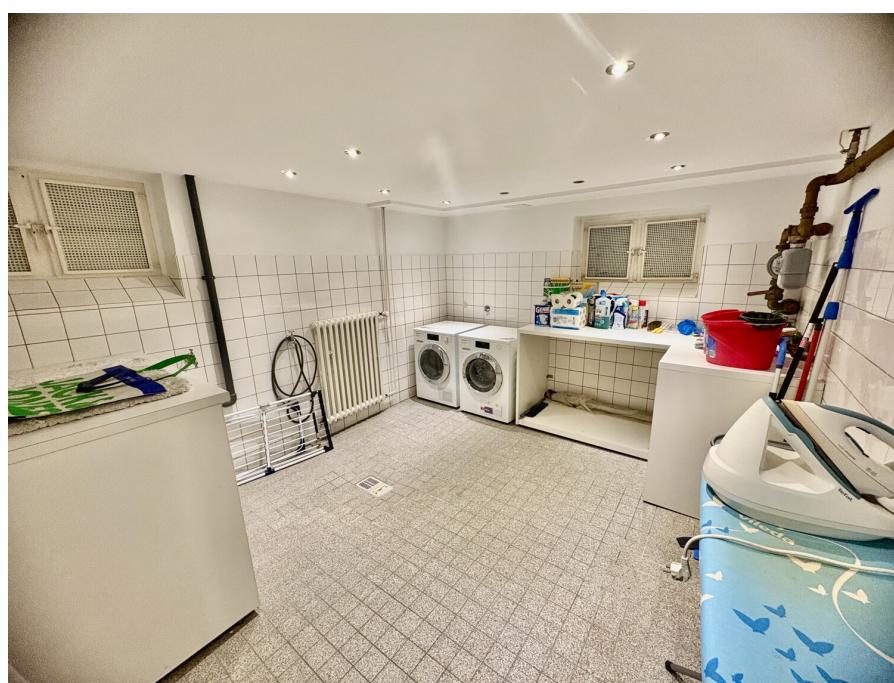
Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



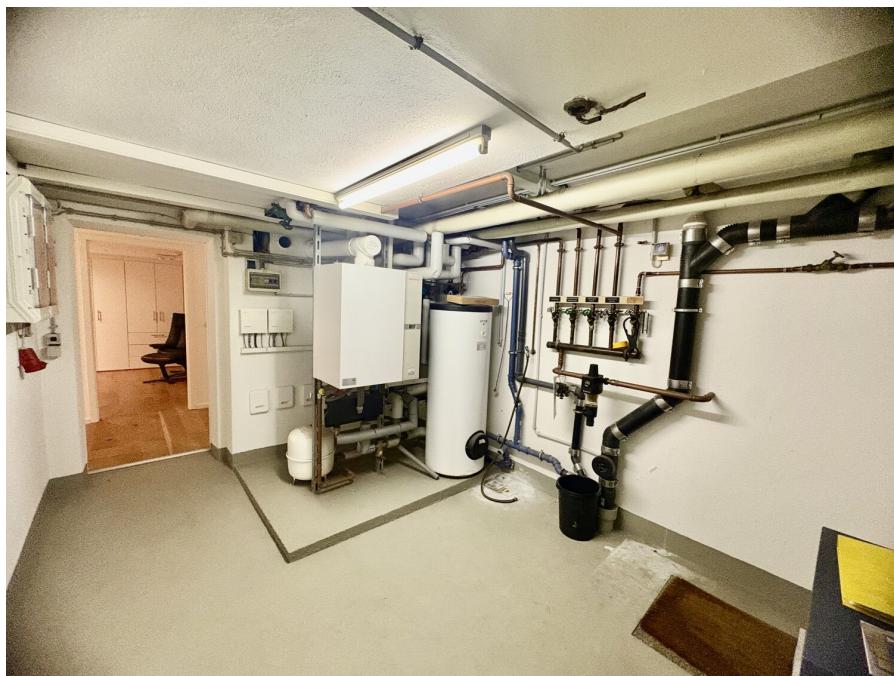
Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## The property



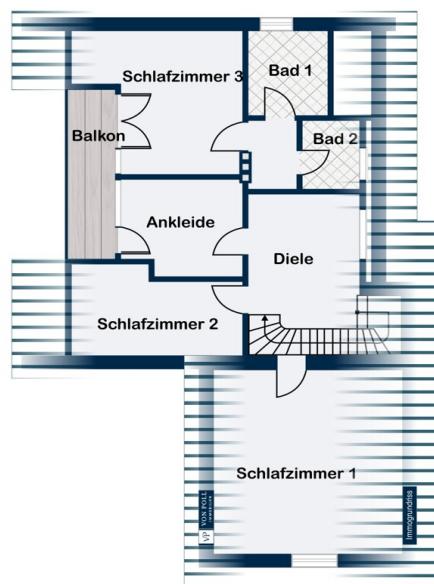
Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Erdgeschoss

**Obergeschoss**

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: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## A first impression

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses einzigartige Einfamilienhaus, vorstellen zu dürfen. Dieses ist mit einer Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 1.210 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniert für gehobene Wohnansprüche!

Das renovierte Objekt von 1974 befindet sich in einer äußerst gefragten Wohnlage und überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie durchdachten Grundriss. Hier profitieren Sie von einer ansprechenden Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Räumlichkeiten und ansprechenden Details.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Der Kamin im Wohnbereich bringt eine gemütliche Atmosphäre in den offenen Raum und setzt einen stilvollen Akzent in das großzügige Raumkonzept.

Die helle Wohnküche ist hochwertig ausgestattet und optimal in die Raumgestaltung integriert. Hier müssen sie sich um Platzmangel keine Sorgen machen. Der Anbau an diese beschert Ihnen einen herrlichen Blick in den Garten.

Das Obergeschoss bietet Ihnen drei komfortable Schlafzimmer. Der Elternbereich nebst Ankleide und Tageslichtbad bietet einen herrlichen Blick in den grünen Garten. Zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad vervollständigen das Obergeschoss.

Der Keller ist geprägt durch seine Wohnqualität und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses beträchtlich:

Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Heimkino oder Gästebereich – hier entstehen individuelle Entfaltungsmöglichkeiten nach Ihrem Geschmack.

Die Immobilie wird durch eine Doppelgarage ergänzt, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit und gewährleistet ein angenehmes Wohnklima.

Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Badespaß im eigenen großen Außenpool, gemütliche Abende am Kamin oder gemeinsame Mahlzeiten im Wintergarten:



VON POLL  
REAL ESTATE

Dieses Haus ermöglicht Ihnen, Komfort und Lebensqualität auf modernen Niveau.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den zahlreichen Vorteilen und der exklusiven Lage dieses Einfamilienhauses. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen individuellen Termin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Von Poll Team Mönchengladbach.

**Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

## All about the location

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in Innenstadtnähe, in Windberg, einem begehrten Ortsteil von Mönchengladbach! Ihr neuer Standort ist vis a vie des Bunten Gartens, der zentralen Grün- und Erholungsfläche.

Im direkten Umfeld ist das schulische Angebot vielfältig, hierzu gehören sämtliche Schulformen: Grundschulen, Gymnasien, Real- und Hauptschulen. Zudem befinden sich mehrere Kindergärten / Kitas in unmittelbarer Nähe.

Ein großes Spektrum von Fachärzten, sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der ganzjährig frei zugängliche Bunte Garten mitten im Zentrum von Mönchengladbach ist einer der beliebtesten öffentlichen Parks der Stadt. Der Park bietet Attraktionen wie einen Kinderspielplatz, eine Vogelvoliere mit über 200 Tieren und viele weitere Freizeitmöglichkeiten wie eine Tennis- und Minigolfanlage.

Kurze Wege zu den Autobahnen A46, A44, A61 und A52 bieten beste Verbindungen zu den großen umliegenden Städten wie Düsseldorf, Köln & Aachen.

**Property ID: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25038017 - 41063 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)