

Mönchengladbach

# Junges Reihemittelhaus mit sonnigem Garten und modernem Wohngefühl

Property ID: 26038017



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 163 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

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

Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	26038017	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2010		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

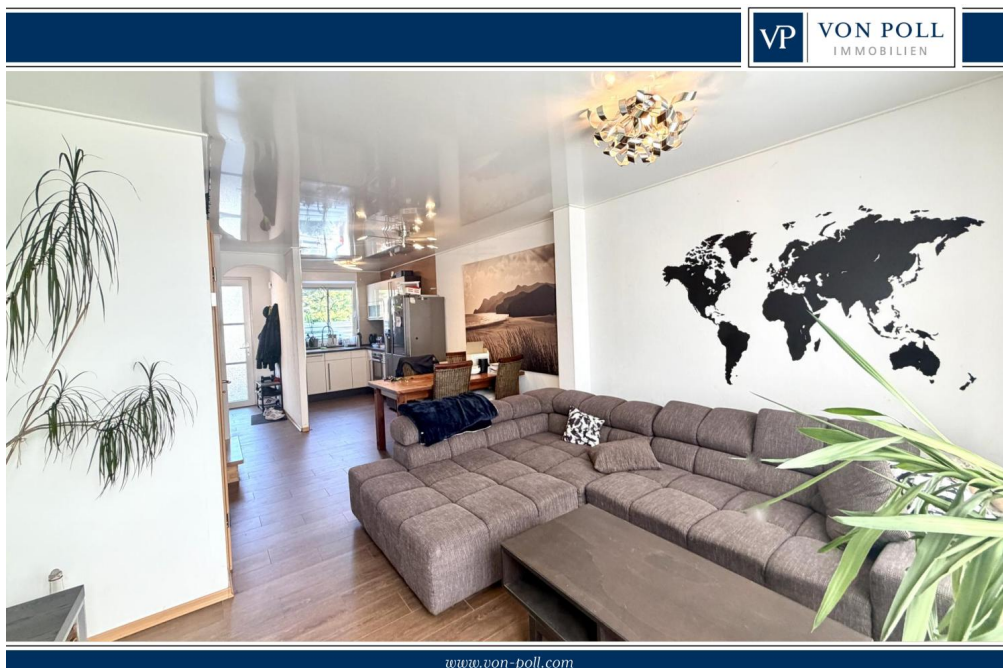
Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	61.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.05.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



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



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

Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## The property



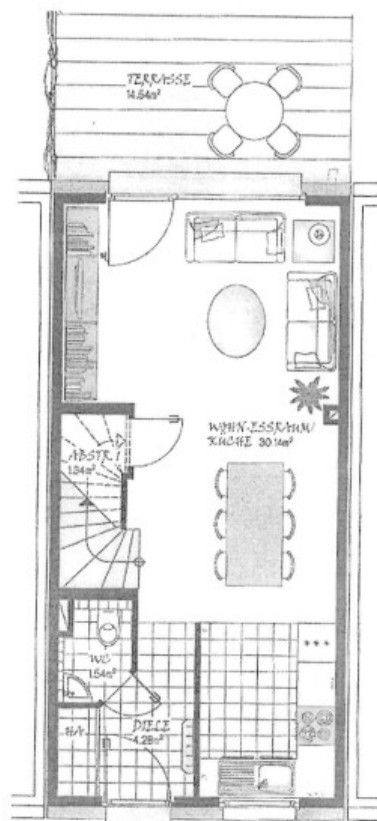
**Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

## The property

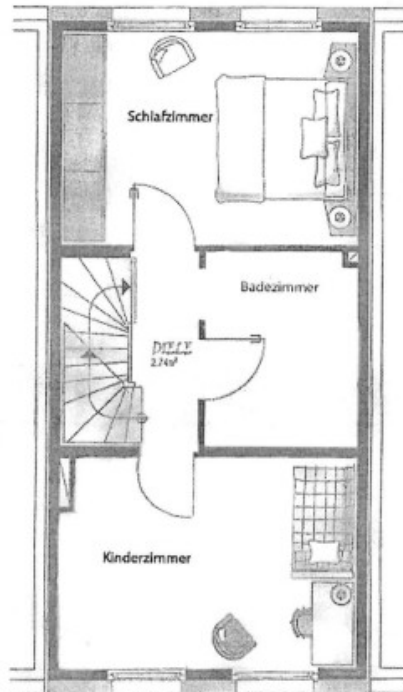


Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

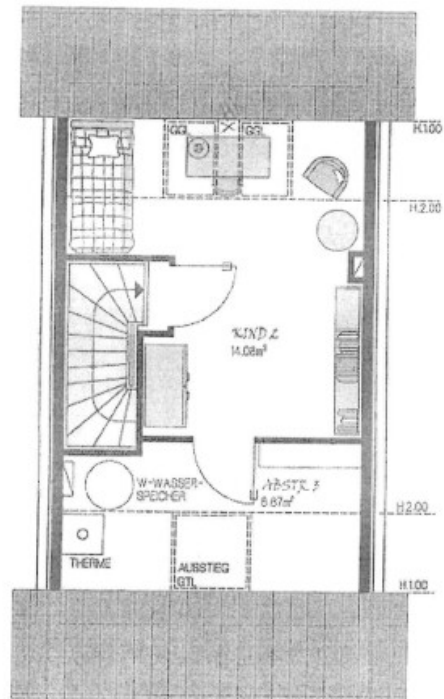
## Floor plans



ERDGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



OBERGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



DACHGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS

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: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

## A first impression

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 163 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie hervorragend für unterschiedlichste Lebensphasen. Beim Betreten der Immobilie fällt zunächst die moderne und gepflegte Fassade auf, die das gesamte Wohnumfeld harmonisch ergänzt. Das Haus steht in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die viel Flexibilität für den Alltag bietet. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten angenehm hell ist und einen offenen Blick auf den angrenzenden Garten bietet. Die Übergänge zwischen den Bereichen sind fließend gestaltet, was zu einem einladenden Wohngefühl beiträgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die gepflegte Terrasse mit Überdachung, die bei jeder Witterung nutzbar ist. Der angrenzende Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und für verschiedene Aktivitäten im Freien. Die Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-Essbereich und ist mit modernen Einbauten und Geräten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für angenehme Helligkeit und gute Belüftung beim Kochen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und mit zwei Dachflächenfenstern versehen, wodurch ein weiterer heller Raum entsteht – ideal beispielsweise als Arbeitsbereich oder Lesezimmer. Das Badezimmer wurde mit großformatigen, modernen Wand- und Bodenfliesen gestaltet und bietet neben einer Eckwanne mit Duschtrennung auch ein großes Waschbecken sowie einen Spiegelschrank und zahlreiche Ablagemöglichkeiten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung. Dies sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wohnverhältnisse. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der guten Raumaufteilung und der vielseitig nutzbaren Zimmer eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein modernes, funktionales Zuhause legen. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie. Dieses Reihenmittelhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

**Property ID: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Rheindahlen überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der öffentliche Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen A52, A61 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Mönchengladbach, Düsseldorf und der umliegenden Regionen. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Hardter Wald sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

**Property ID: 26038017 - 41179 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)**