

Mönchengladbach

# Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

Property ID: 26038018



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

**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 458 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

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

**Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26038018</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2018</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Prefabricated components</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Garden / shared use</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1910</b>		

Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.03.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



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



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



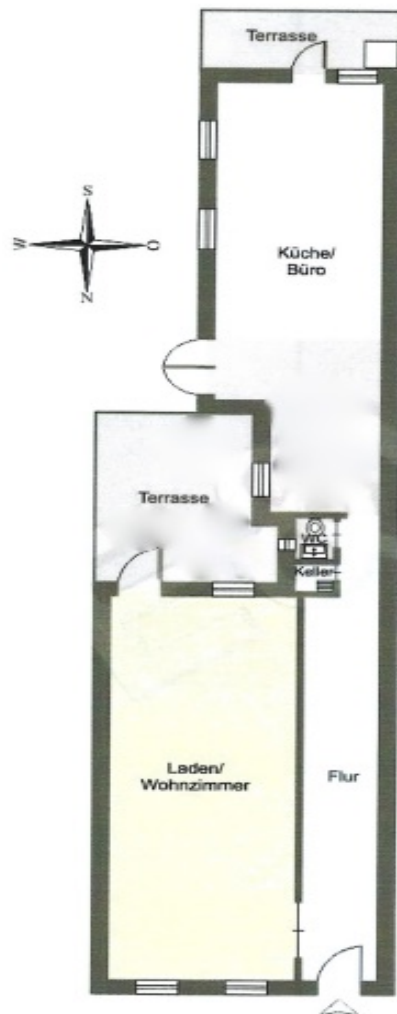
Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

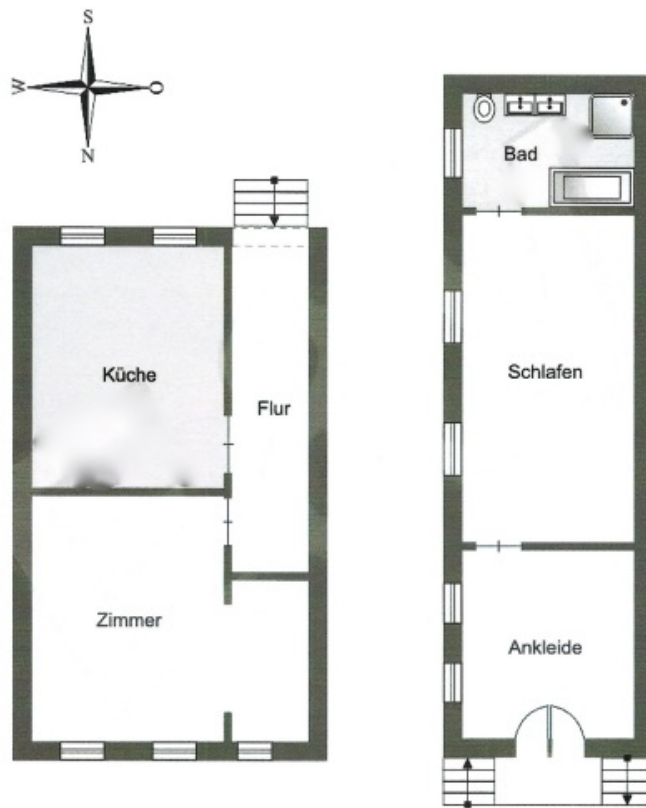
## The property

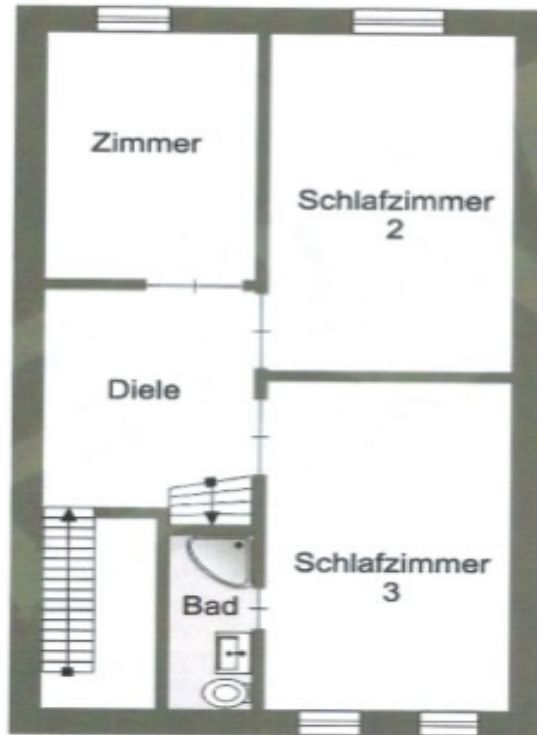


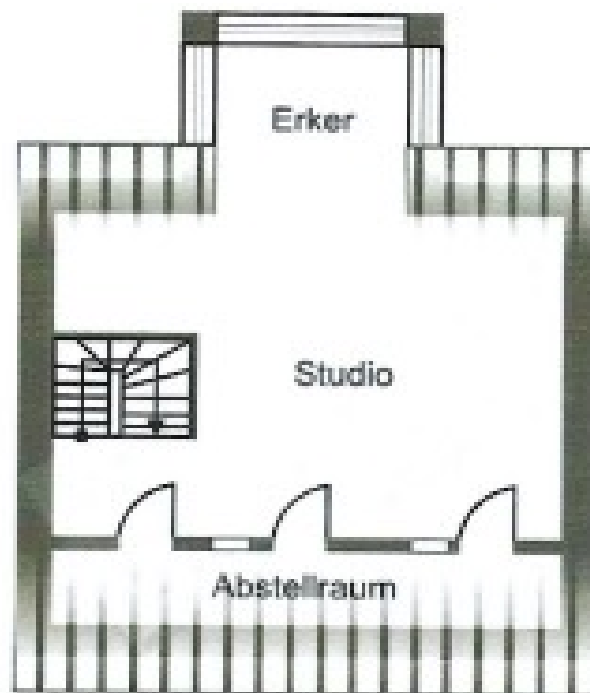
Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Floor plans









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: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 458?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet. Insgesamt verteilen sich acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer auf mehrere Ebenen. Dank umfassender Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2013 und 2018 verbindet das Gebäude den Charme eines historischen Altbaus mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung.

Die stilvolle Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem überwiegend dreifachverglaste Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Elektro- und Wasserleitungen sowie die Bäder fachgerecht erneuert und auf einen zeitgemäßen technischen Standard gebracht. Ergänzend hierzu erfolgten im Jahr 2014 umfangreiche Drainagearbeiten rund um das Gebäude.

Auch das Dach wurde teilweise saniert beziehungsweise umfassend instand gesetzt, sodass sich die Villa heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Weitere Renovierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durchgeführt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und überzeugt mit optimalen Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Die charakteristischen Jugendstilelemente verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und machen diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Gewerbeeinheit, die aktuell als Büro genutzt wird. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich alternativ hervorragend zur Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Küchenbereichs. Die weiteren Etagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert mit einer gelungenen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Property ID: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## All about the location

**Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Rheydter Marktplatz mit seinen vielfältigen Geschäften und Gastronomieangeboten ist vis a vis vom Objekt.**

**Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung. Erholungsflächen wie der Stadtwald Mönchengladbach und der Schlosspark Rheydt laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rheydt ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht. Über die nahegelegene B230 sowie die Autobahnen A61 und A52 sind auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen bequem zu erreichen.**

**Property ID: 26038018 - 41236 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)**