

Mönchengladbach

Willkommen in Ihrer neuen Heimat! Einziehen und Wohlfühlen!

Property ID: 26038021



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 250 m²

Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

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

Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

At a glance

Property ID	26038021	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 115 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	2	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1989	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	117.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.07.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

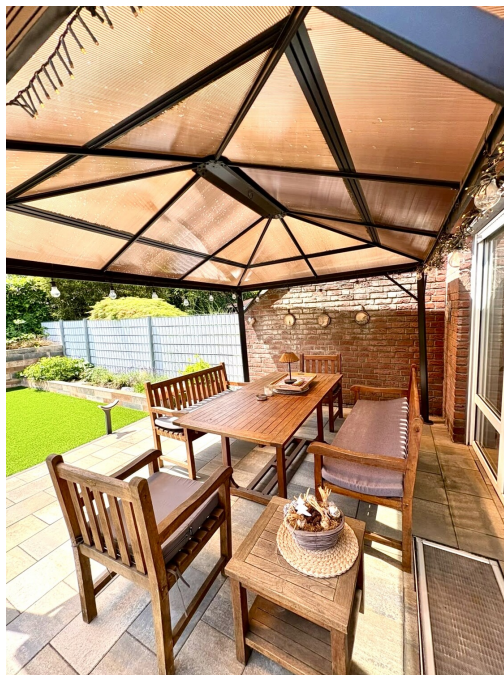
Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property



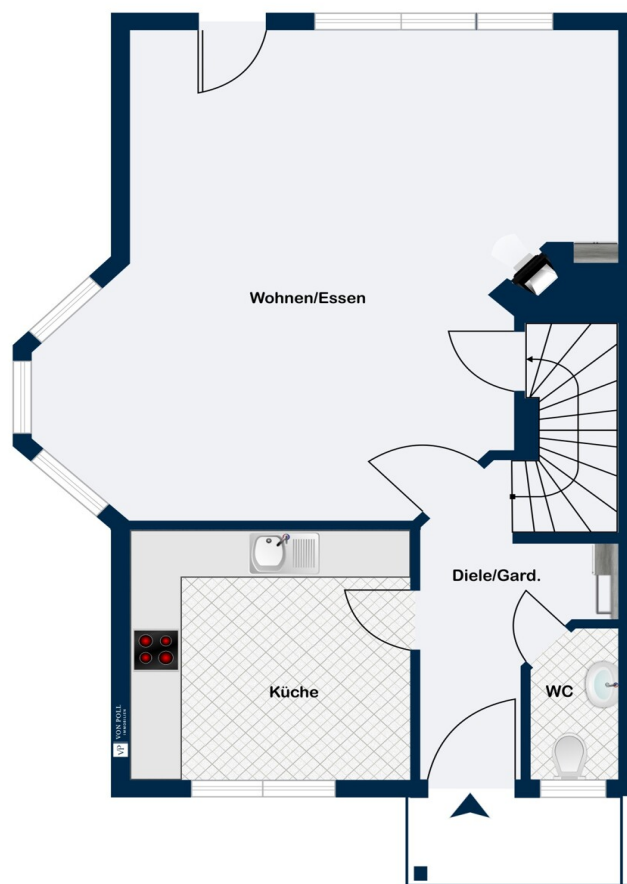
Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

The property

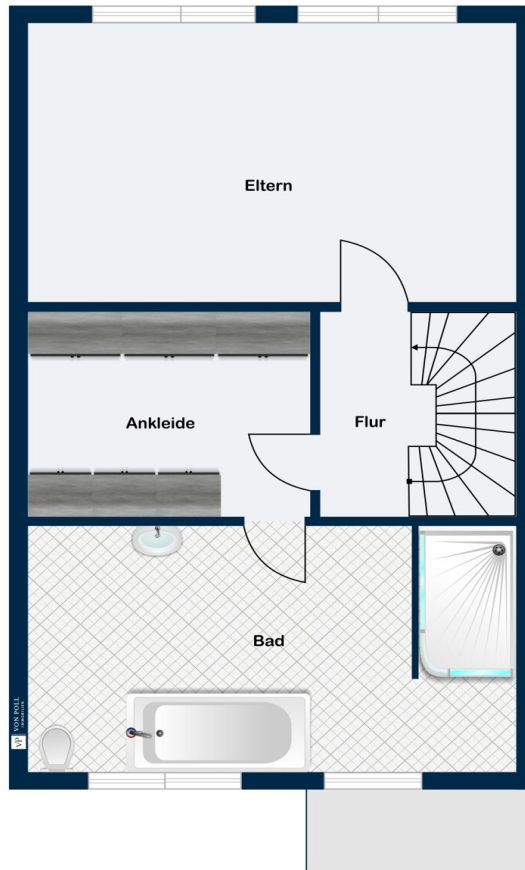


Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

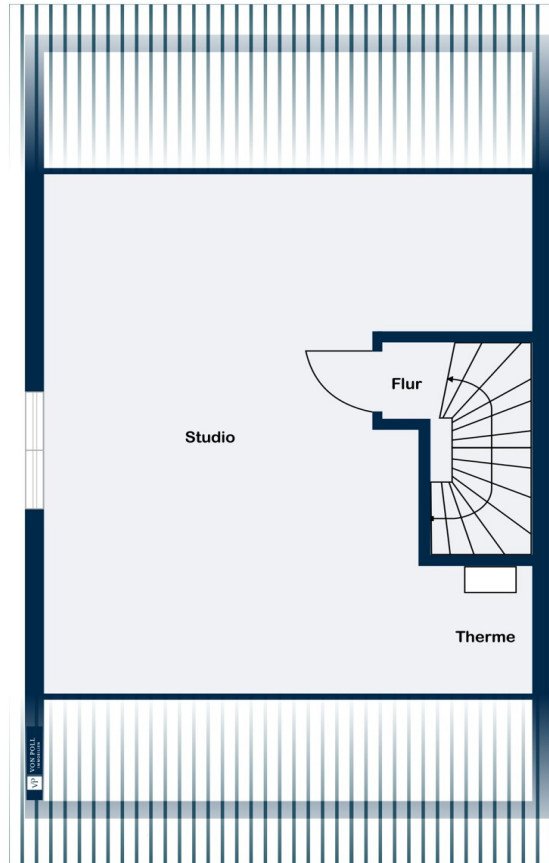
Floor plans



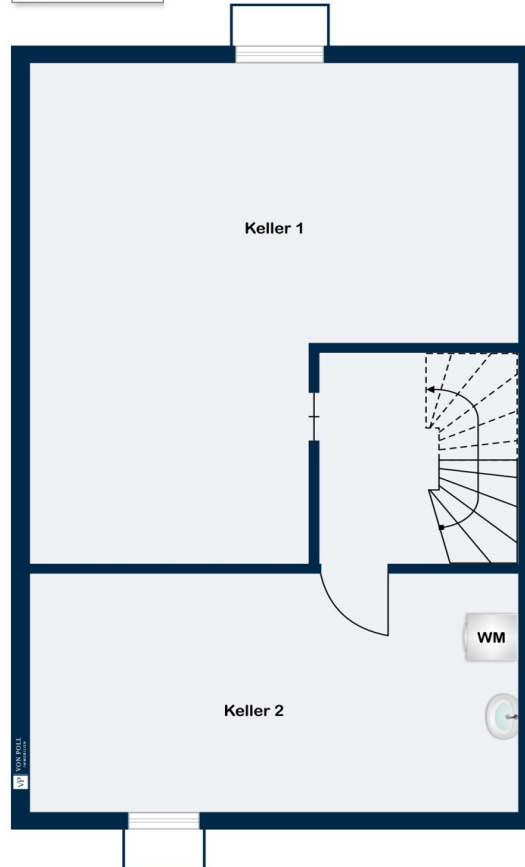
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 präsentiert sich in einem sehr guten und modernisierten Zustand. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und dem hochwertigen Ausstattungsniveau bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Die moderne Eckverglasung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der hochwertige Boden in Holzoptik dem Raum eine warme Ausstrahlung verleiht. Der Kamin im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die 2018 modernisierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2017 erneuert wurde.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das großzügig gestaltete Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den Blick in den Garten. Direkt angrenzend liegt eine separate Ankleide mit praktischen Einbauschränken und viel Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Etage ist das außergewöhnlich große Badezimmer. Die moderne Ausstattung umfasst eine Badewanne, eine großzügige bodengleiche Dusche mit Regenbrause, einen großen Waschtisch mit Unterbau sowie einen stilvollen Handtuchheizkörper. Die hellen Fliesen und die hochwertige Gestaltung schaffen ein zeitloses und gepflegtes Ambiente. Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um einen vielseitig nutzbaren Bereich. Derzeit wird dieser Raum als Hobbyraum genutzt, eignet sich jedoch ebenso ideal zweites Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Sichtbare Dachbalken und die charakteristische Dachschräge verleihen dem Raum einen besonderen Charme und eine gemütliche Atmosphäre.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine hohe Aufenthaltsqualität. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum pflegeleicht angelegten

Garten. Kunstrasen sowie der moderne Sichtschutz schaffen ein attraktives und zugleich unkompliziertes Wohnumfeld mit angenehmer Privatsphäre.

Eine überlange Garage mit modernem Sektionaltor bietet ausreichend Platz für Fahrzeug, Fahrräder und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gelungenen Raumaufteilung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne direkt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

All about the location

Mönchengladbach präsentiert sich als ein lebendiges urbanes Wohngebiet in Nordrhein-Westfalen, das mit seiner ausgewogenen Alters- und Einkommensstruktur eine ideale Heimat für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, die sowohl berufstätigen Eltern als auch Kindern ein harmonisches und sicheres Umfeld ermöglicht. Mit einer stabilen und sicheren Wohnlage, unterstützt durch ein vielfältiges medizinisches Angebot und eine breite Palette an Bildungseinrichtungen bis hin zur Hochschule, schafft Mönchengladbach eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben. Die verkehrstechnische Anbindung an regionale Zentren und Autobahnen erleichtert den Alltag und bietet zugleich attraktive Perspektiven für die Wertentwicklung von Immobilien.

Das Wohngebiet 41069 besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen, die den Alltag bereichern. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vereint, eingebettet in eine Nachbarschaft, die durch ihre Stabilität und angenehme Wohnqualität überzeugt. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindertagesstätten schaffen eine entspannte und stressfreie Routine, während nahegelegene Parks und Spielplätze Raum für Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes und sicheres Lebensumfeld legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Bildungseinrichtungen, die von der Grundschule bis zu Förderschulen und weiterführenden Schulen reichen. Die Städtische Katholische Grundschule Holt ist bereits in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während Kindertagesstätten wie „KunterMumm“ und das „Haus der wilden Kerle“ in fünf bis sechs Minuten bequem zu erreichen sind. Für weiterführende Bildungsbedürfnisse stehen Förderschulen und das Gymnasium Am Geroweier in angenehmer Entfernung zur Verfügung. Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit der guten Erreichbarkeit über den Busbahnhof Böcklinstraße (3 Minuten Fußweg) und die Haltestelle Engelsholt (ebenfalls 3 Minuten Fußweg), garantiert eine stressfreie Mobilität für Familien.

Auch das gesundheitliche Angebot lässt keine Wünsche offen: Apotheken wie die Apotheke St. Michael sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, und zahlreiche Fachärzte sowie Kliniken befinden sich in kurzer Distanz. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag. Für Freizeit und Erholung bieten nahegelegene Sportanlagen, Spielplätze und Parks vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv und gemeinschaftlich zu gestalten. Restaurants und Cafés wie die Taverna Mythos und der Engelshof laden zu geselligen Stunden ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Die Kombination aus einer sicheren, gut angebundenen Wohnlage mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht 41069 in Mönchengladbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause zu schaffen, das Geborgenheit und Entwicklungschancen in harmonischem Einklang bietet.

Property ID: 26038021 - 41069 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