

Mönchengladbach / Pongs

Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

Número de propiedad: 26038010



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m² • HABITACIONES: 6

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

De un vistazo

Número de propiedad	26038010	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1981	Espacio utilizable	ca. 20 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.08.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



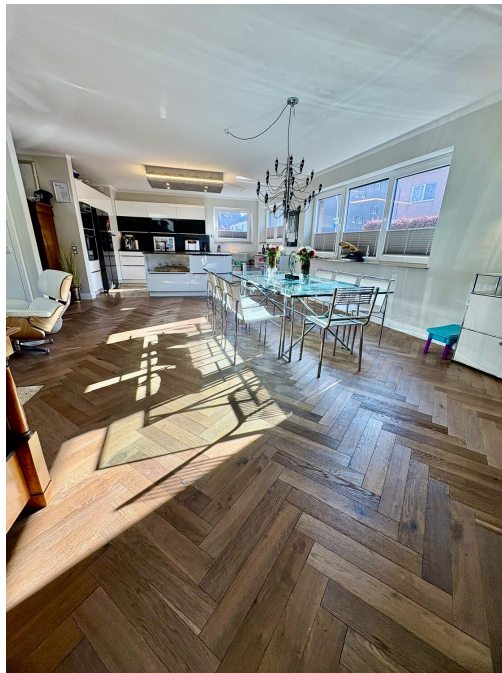
Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



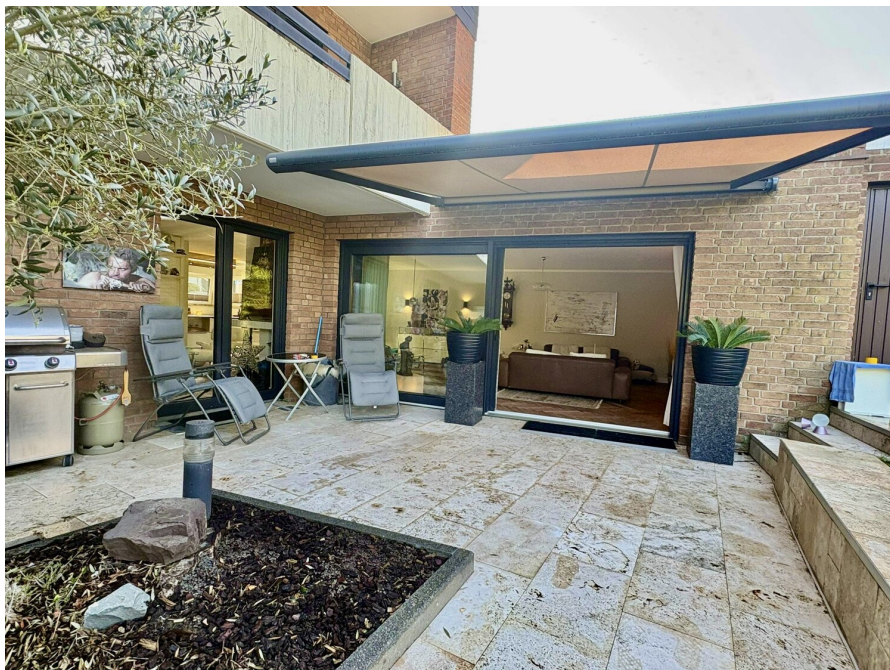
Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propiedad



Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Planos de planta



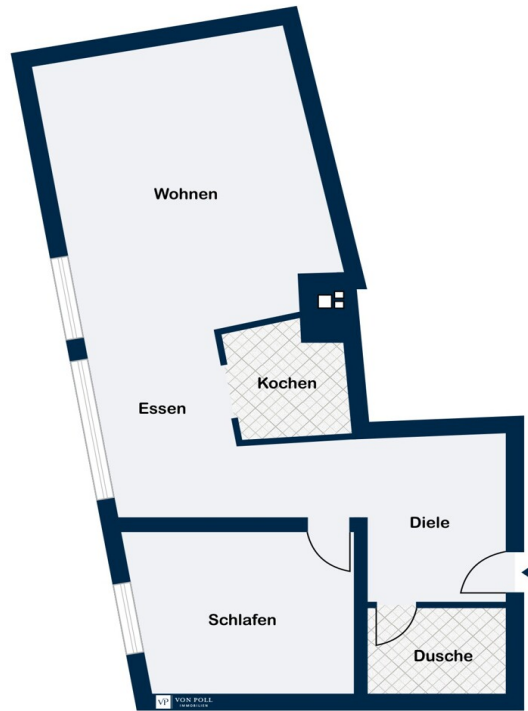
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Una primera impresión

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die großen Wert auf großzügige Räume legen. Im Erdgeschoss erstrecken sich 153 qm Wohnfläche verteilt auf 3 SZ, ein Travertin Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, die modernen Komfort mit einem zeitlosen Design verbindet. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine kultivierte Wohnambiente. Zusätzlich ist die gesamte Wohnung mit hochwertigen Berliner Leisten ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50 qm) Terrasse mit Travertin Platten, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Ein weiteres Highlight ist der große, offene Kamin im Wohnbereich. Im Jahr 2025 wurde zudem eine komplett neue Terrassenüberdachung installiert, die zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Gleichzeitig wurden alle Fenster der Wohnung mit moderner 3-fach-Verglasung ausgestattet, was für eine hervorragende Energieeffizienz sowie optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgt.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2025 präsentiert sich die Immobilie in einem tadellosen Zustand und ist bezugsfertig. Die offene Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Souterrain sind nochmal ca. 81 qm zu Wohnzwecken ausgebaut und saniert. Die Wohnungen sind wirtschaftlich eine

Einheit, haben aber separate Zähler, Eingänge und Briefkästen. (somit autark)
Derzeit ist die Souterrain Wohnung für 900€ kalt vermietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer,
die Wert auf großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und eine gute Lage
legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie
sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Detalles de los servicios

2 Küchen

Garage / Stellplatz

4 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste WC

Fußbodenheizung

Fischgrät Parkettboden

90 x 90 Fliesen im Souterrain

Südgarten

2 Wohnzimmer

offener Kamin im EG

Berliner Leisten

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Todo sobre la ubicación

Dieses Objekt befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach- Pongs. Der Stadtwald befindet sich in fußläufiger Entfernung, gleichermaßen ist aber auch das Zentrum von Rheydt in wenigen Minuten erreichbar. Das nachbarschaftliche Umfeld ist von weitestgehend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend.

Bushaltestellen sind schnell erreichbar. Weiterhin befinden sich das Elisabethkrankenhaus sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die überregionale Anbindung ist sehr gut - die Fahrtzeit zum Autobahnanschluss der A61 beträgt nur ca. 2 Minuten. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 25 km, nach Düsseldorf ca. 30 km und nach Köln/Aachen jeweils ca. 65 km.

Número de propiedad: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com