

Mönchengladbach

## Exclusiva joya de obra nueva en una ubicación privilegiada: vida moderna al más alto nivel

*Número de propiedad: 25038015*



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

**PRECIO DE COMPRA: 715.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

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

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25038015
Superficie habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	715.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	23.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.12.2026	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



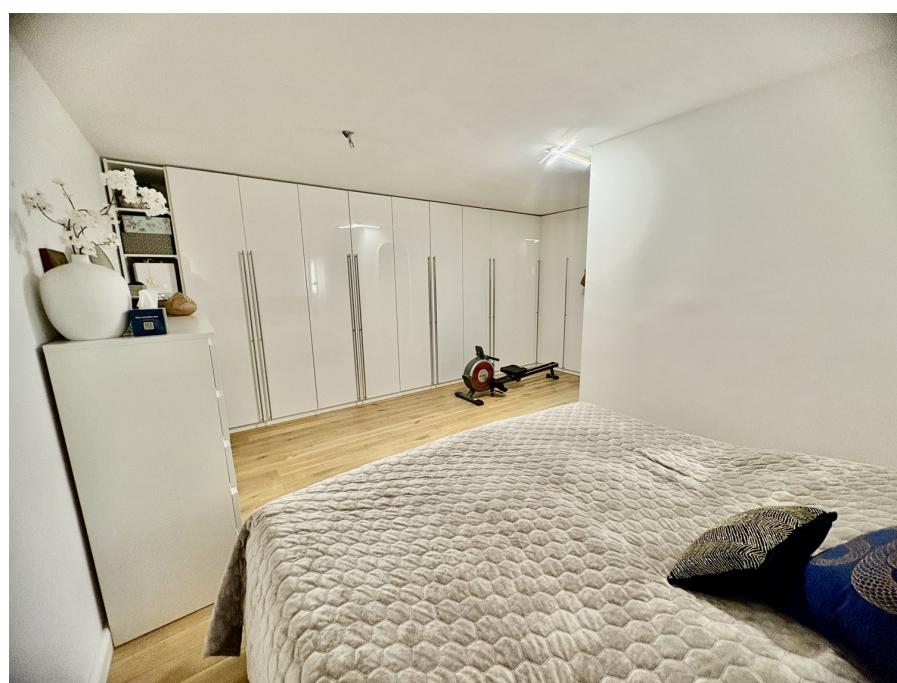
Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La propiedad



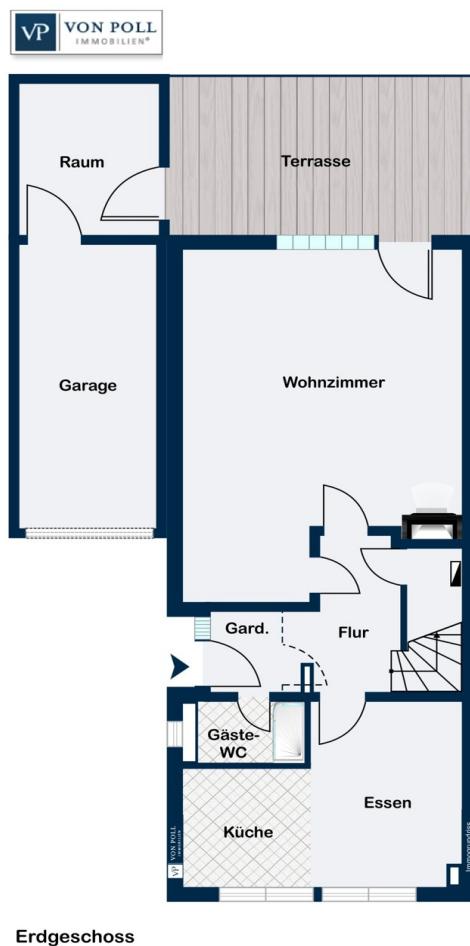
Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

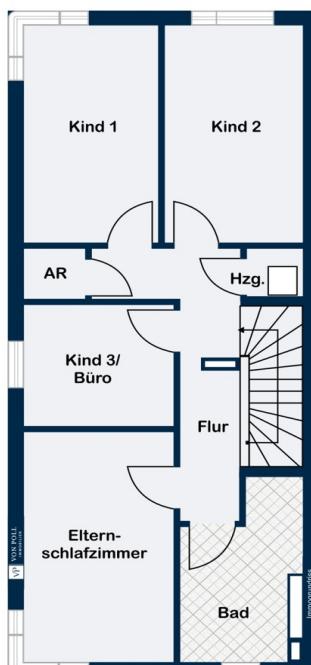
## La propiedad



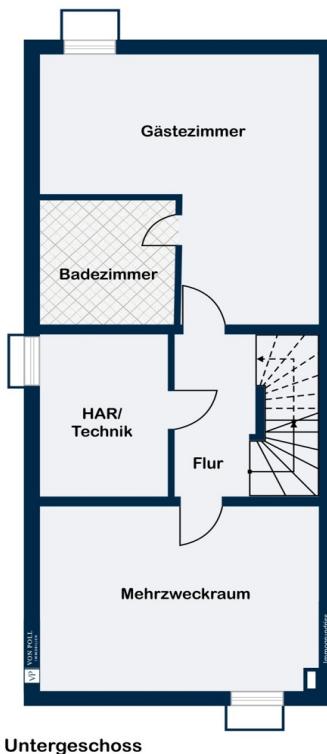
Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Planos de planta





Obergeschoss



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: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause: Diese attraktive und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2018 erbaut und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134?m<sup>2</sup>, ein großzügiges Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> und stilvoller Ausstattung erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterfronten und fließenden Übergängen zwischen Küche, Essplatz und Wohnzimmer ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die stilvolle Einbauküche in Form einer eleganten Kochinsel ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch im Kaufpreis enthalten. Hochwertige Elektrogeräte, viel Stauraum und eine durchdachte Anordnung machen sie zum idealen Ort für gesellige Abende oder das gemeinsame Kochen mit der Familie.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebauten Kellergeschoss, das als Wohnraum genutzt werden kann. Hier wurde ein weiteres großes Schlafzimmer realisiert – mit viel Platz und behaglicher Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes Badezimmer, das diesen Bereich zu einer nahezu autarken Wohneinheit macht – ideal beispielsweise für heranwachsende Kinder, Gäste oder als Rückzugsort für Eltern. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die schöne Terrasse. Diese lädt mit Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliches Frühstück im Sonnenschein oder ein Grillabend mit Freunden. Der Außenbereich ist eine kleine grüne Oase und bietet dabei auch genügend Fläche für Kinder oder Hobbygärtner.

Komplettiert wird das Angebot durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Räumen, ein modernes Heizsystem sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt vor dem Haus – ein Komfort, den man schnell nicht mehr missen möchte. Die durchdachte Haustechnik und der energetische Standard entsprechen modernen Anforderungen und sorgen für niedrige Betriebskosten bei höchstem Wohnkomfort.

Diese neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, stilvolles Design und eine hervorragende Raumaufteilung mit einem gepflegten Gartenparadies und zusätzlichen Wohnmöglichkeiten im Untergeschoss. Ein Zuhause, das sofort überzeugt – und vielleicht genau das ist, was Sie schon lange gesucht haben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich vor Ort von Atmosphäre, Qualität und



VON POLL  
REAL ESTATE

Wohngefühl begeistern. Dieses Haus wird Sie nicht nur überzeugen – es wird Sie begeistern.

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Dahl in Mönchengladbach und besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle sowie der Mönchengladbacher Hauptbahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem ist das Autobahnkreuz Mönchengladbach nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sowie wichtige Versorgungseinrichtungen wie Apotheken und medizinische Einrichtungen. Für Familien bieten sich nahegelegene Kindergärten und Schulen an, die eine komfortable Betreuung und Bildung für die Jüngsten sicherstellen.

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## 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](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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