

Mönchengladbach

# ¡MG-Windberg! ¡Espacio para toda la familia!

Número de propiedad: 25038023



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

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25038023
Superficie habitable	ca. 215 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	234.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2008



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

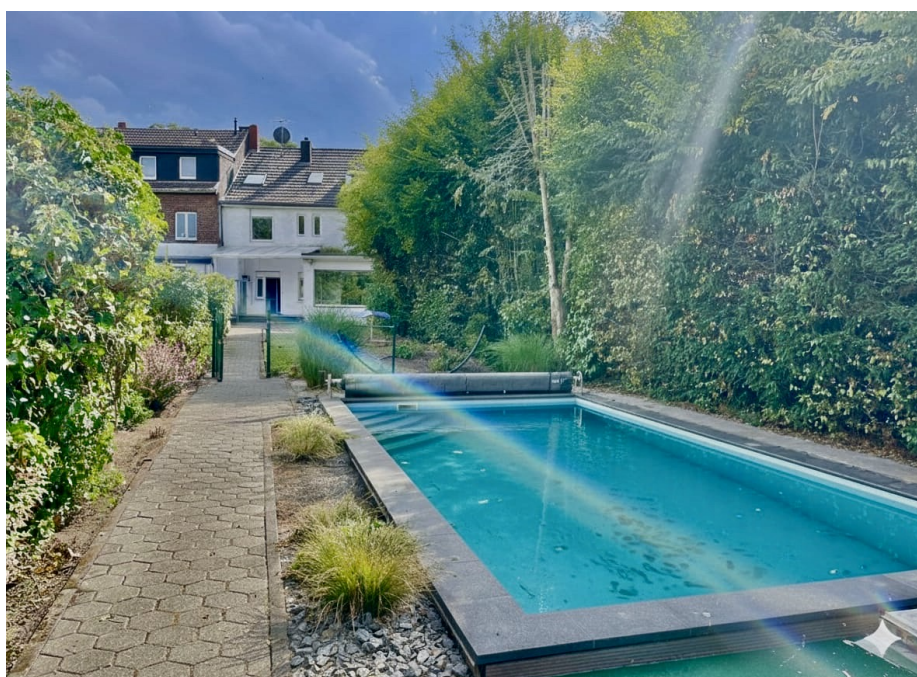
## La propiedad





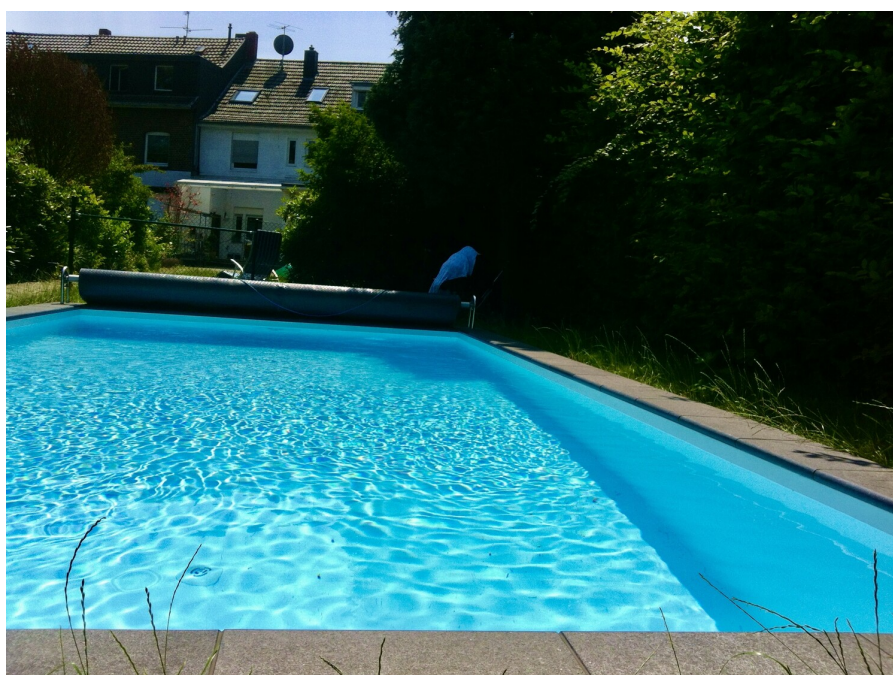
Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La propiedad





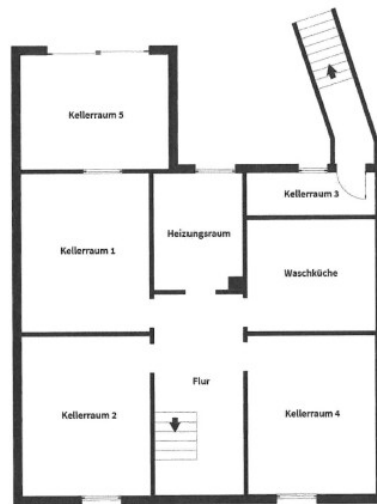
Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

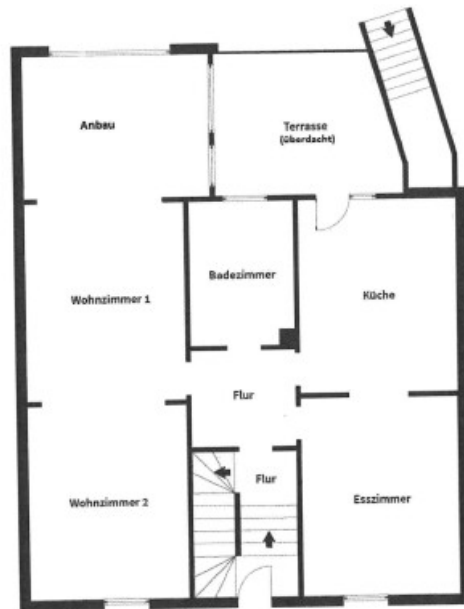
## La propiedad



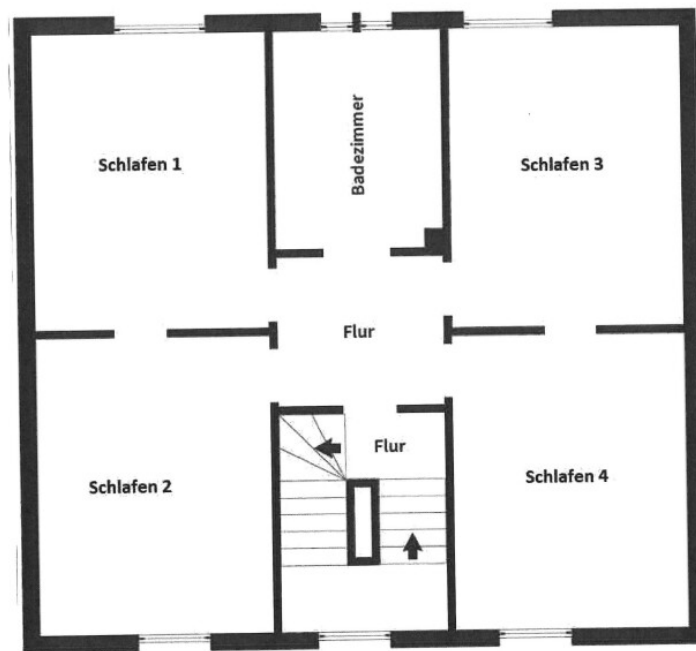
Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Planos de planta











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: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Una primera impresión

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1928 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> sowie insgesamt neun Zimmern reichlich Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Raum, Stil und Komfort legen. Auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie nicht nur ein gepflegtes Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlambiente – inklusive großem Garten, Pool und vier separaten Garagen.

Bereits im Erdgeschoss beeindruckt das Haus mit einem offenen, großzügigen Wohnkonzept. Der weitläufige Wohnbereich mit direktem Blick in den Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Blick ins Grüne. Der Garten bietet mit seinem großen Pool ein absolutes Highlight – hier lässt sich der Sommer direkt vor der eigenen Tür genießen. Die moderne Pooltechnik inklusive Gegenstromanlage stammt aus dem Jahr 2011.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurden zahlreiche weitere Maßnahmen umgesetzt, die den Gesamtzustand des Hauses unterstreichen. Dazu zählen die Erneuerung des Innenputzes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie die vollständige Modernisierung des Badezimmers im ersten Obergeschoss. Hochwertige Vollholztüren wurden im gesamten Haus eingebaut und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit natürlicher Ausstrahlung. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine umfassende Einbruchsicherung an allen Fenstern und Türen im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann als nahezu eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, einen gemütlichen Wohnbereich, eine eigene Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer, verteilt auf jede Etage, was für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag sorgt. Ein echtes Plus sind die vier Einzelgaragen auf dem Grundstück, die bequem Platz für mehrere Fahrzeuge oder zusätzliche Lagerfläche bieten – ein seltener Komfort, besonders in dieser Wohnlage.

Ob für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen mit dem Wunsch

nach viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Qualität, Lage und Atmosphäre. Der gepflegte Zustand, die umfassenden Modernisierungen und das stimmige Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Detalles de los servicios

Die Ausstattung überzeugt durch durchdachte Modernisierungen: 2008 wurden die Küche, die Wasserleitungen sowie sämtliche Fenster der Küche saniert. Ebenso stammt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 und versorgt das Haus über moderne Flachheizkörper effizient mit Wärme. Thermopenfenster mit Zweifachverglasung und integrierte Rollläden sorgen für Energieeffizienz.

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Windberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Berufstätige die gute Verkehrsanbindung schätzen:

Die Innenstadt und die historische Altstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten sind ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A61 und A52.

Auch medizinisch ist die Lage bestens versorgt – das Krankenhaus Bethesda liegt nur wenige Minuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich und bieten eine zügige Anbindung in alle Teile der Stadt.

Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Número de propiedad: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)