

Mönchengladbach

# Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

*Número de propiedad: 26038018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 458 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

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

Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26038018	Precio de compra	330.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1910	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.03.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propiedad



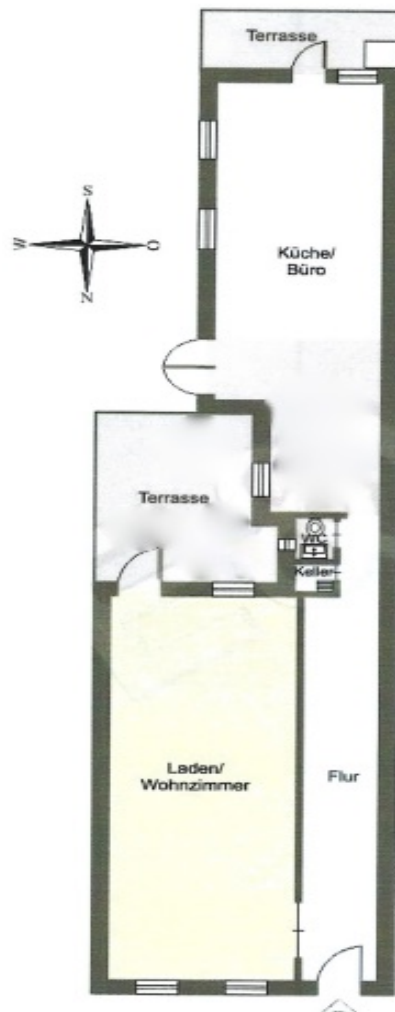
Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

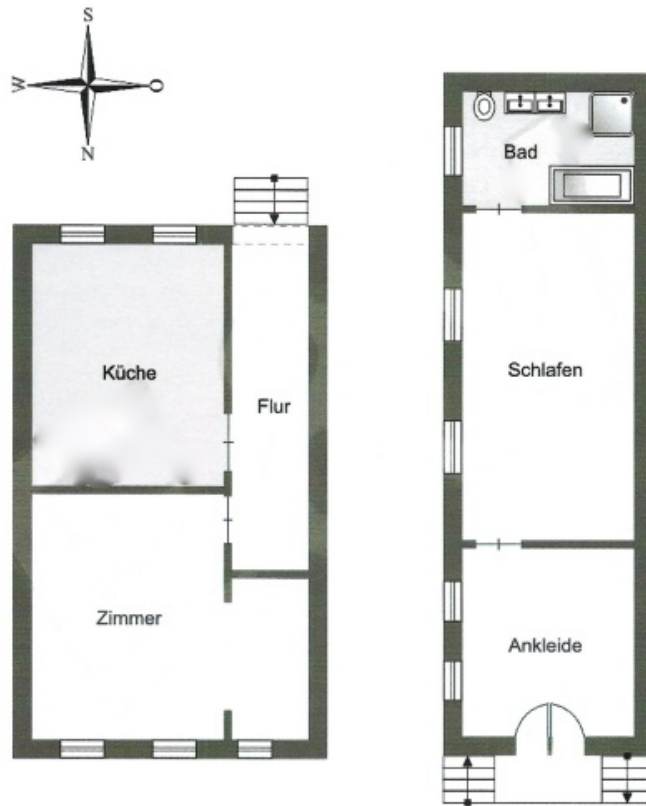
## La propiedad

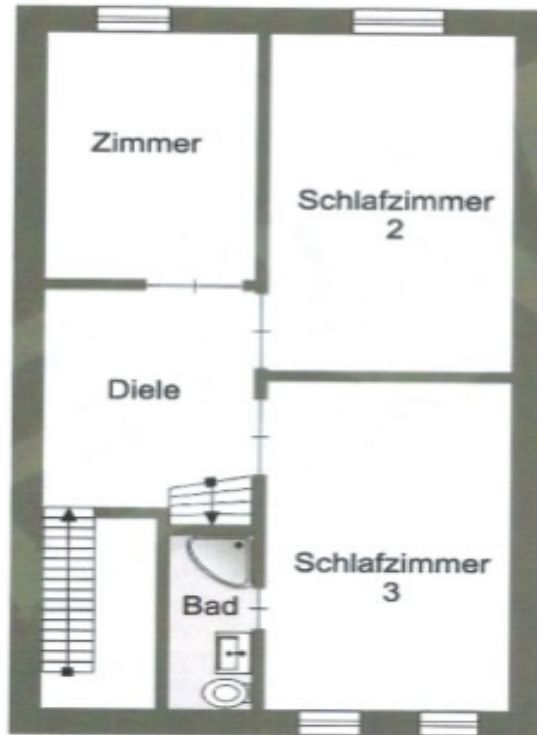


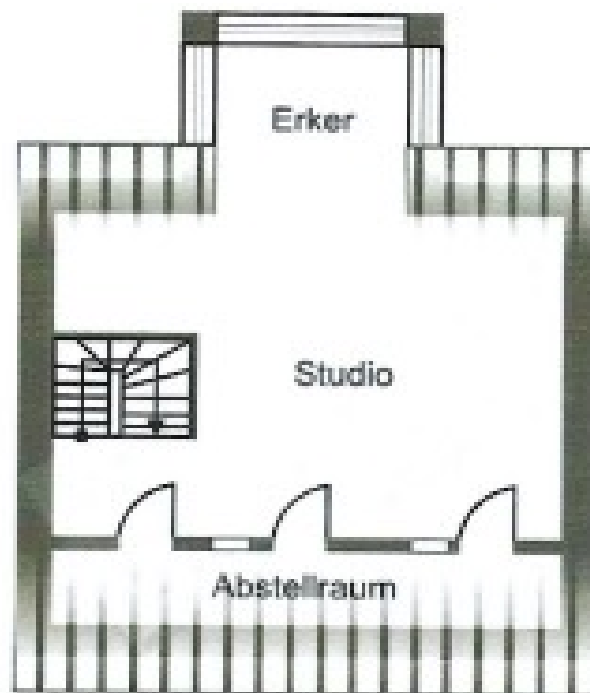
Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## 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: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## Una primera impresión

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 Gewerbeinheit, 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.

**Número de propiedad: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26038018 - 41236 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)**