

Mönchengladbach

# Saniertes 1-2 FH mit Wärmepumpe. Wohnen und Gewerbenutzung möglich!

CODE DU BIEN: UT427



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	UT427
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1916
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 300 m <sup>2</sup>
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation finale d'énergie	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



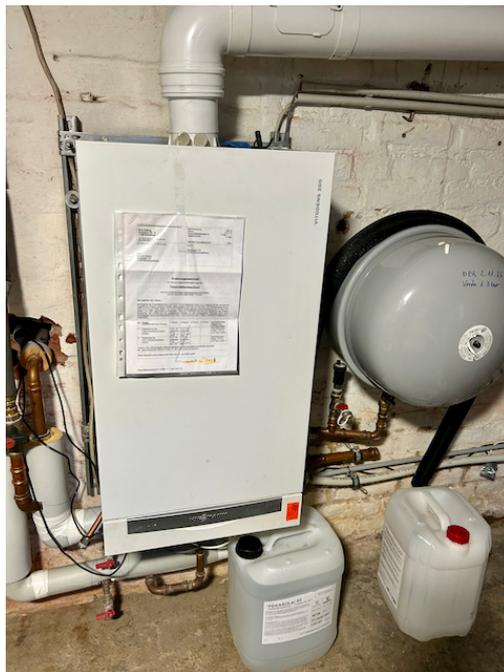
CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



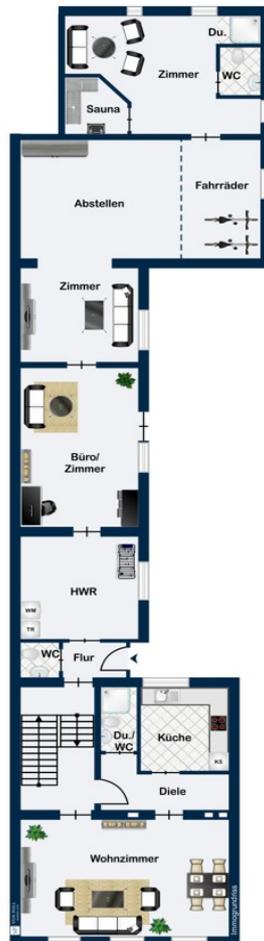
CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1916 vorstellen zu dürfen. Das Haus umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 1450 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Wohn/Schlafzimmern und 3 Badezimmer, bietet dieses Objekt ausreichend Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit der Nutzung als Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen. Zwei Einbauküchen sind vorhanden, sowie zwei Büroräume im Erdgeschoss. Die Immobilie wurde umfangreich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Fenster entsprechen einem modernen Standard und bieten eine angenehme Lichtdurchflutung in allen Räumen. Eine Luftwärmepumpe wurde erst kürzlich im Jahr 2022 installiert, um eine energieeffiziente Beheizung des Hauses zu gewährleisten. Die Gasbrennwerttherme ist unterstützend für sehr kalte Tage ebenfalls vorhanden. Eine Solarthermie unterstützt bei der Warmwasser- und Heizungsversorgung. Insgesamt wurden in den letzten 3 Jahren 200.000 Euro in das Anwesen investiert. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet eine optimale Raumverteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich, der genügend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie bietet. Die Küche ist modern und funktional eingerichtet und lädt zum Kochen und gemeinsamen Essen ein. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Balkon vom Wintergarten, der einen wunderbaren Blick auf den Garten und die Umgebung bietet – der perfekte Ort zum Entspannen und Genießen. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten genügend Platz für Ruhe und Erholung. Die Badezimmer sind modern ausgestattet und mit hochwertigen Armaturen versehen. Hier können Sie sich in einer angenehmen Atmosphäre entspannen und wohlfühlen. Eine Ruheoase angrenzend an den Gartenbereich mit Sauna und Dusche ist ein weiteres tolles Merkmal der üppigen Ausstattungsliste. Das Haus befindet sich in einer attraktiven Lage, die eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe leicht erreichbar. Die Umgebung bietet zudem verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sporteinrichtungen. Diese Immobilie ist eine ideale Kombination aus Wohn- und Geschäftsfläche und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als großzügiges Familienhaus, als Wohn- und Bürofläche oder als Investitionsobjekt – hier finden Sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich diese einzigartige Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Détails des commodités

3 Bäder, 2 Küchen, Hausarbeitsraum, Büro.. sowie 8 Zimmer Wohn/Schlafzimmern

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend zwischen Rheydt und Odenkirchen in Mönchengladbach. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe und ländlichem Flair. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern und viel Grün, was für eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre sorgt. Diese Umgebung ist ideal für Familien und Menschen, die nach einem entspannten Wohnort suchen. Die Nähe zur Innenstadt von Mönchengladbach ist ein weiterer Pluspunkt. Mit nur kurzen Fahrzeiten können Sie das Stadtzentrum erreichen, wo Sie Zugang zu einer breiten Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Aktivitäten haben. Dies macht das tägliche Leben äußerst bequem. In Bezug auf Bildungseinrichtungen sind Schulen und Kindergärten ebenfalls leicht erreichbar, was die Lage für Familien mit schulpflichtigen Kindern äußerst attraktiv macht. Die grüne Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitspaß.

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: UT427 - 41199 Mönchengladbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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