

Mönchengladbach / Pongs

Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 26038010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26038010	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1981	Surface de plancher	ca. 20 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



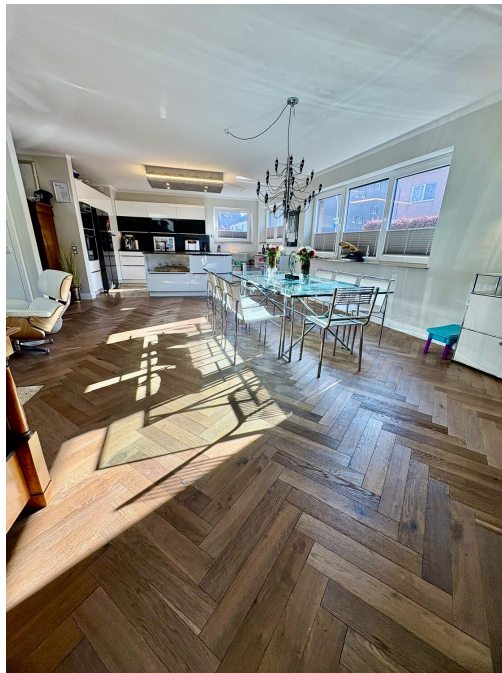
CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



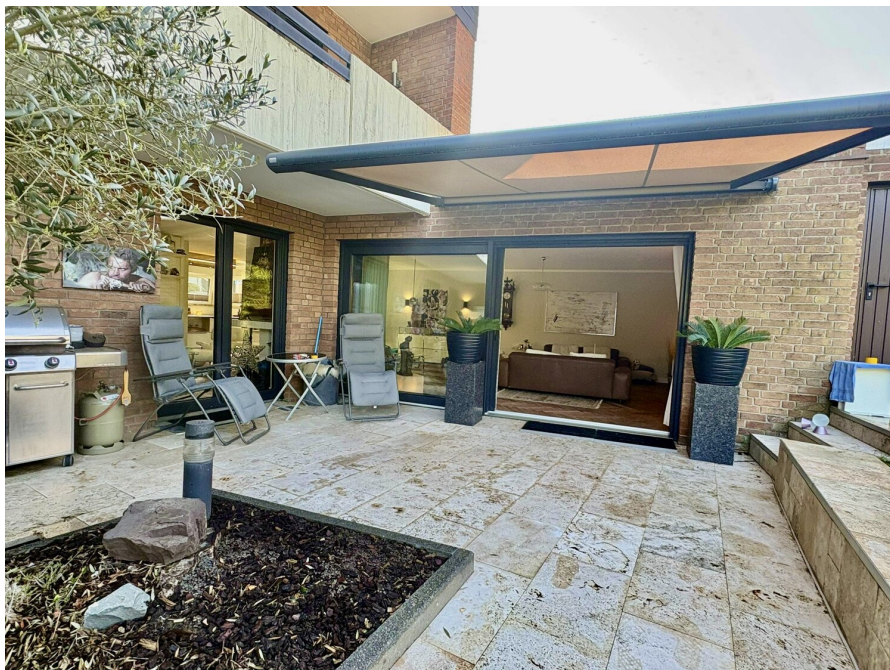
CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété



CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Plans d'étage



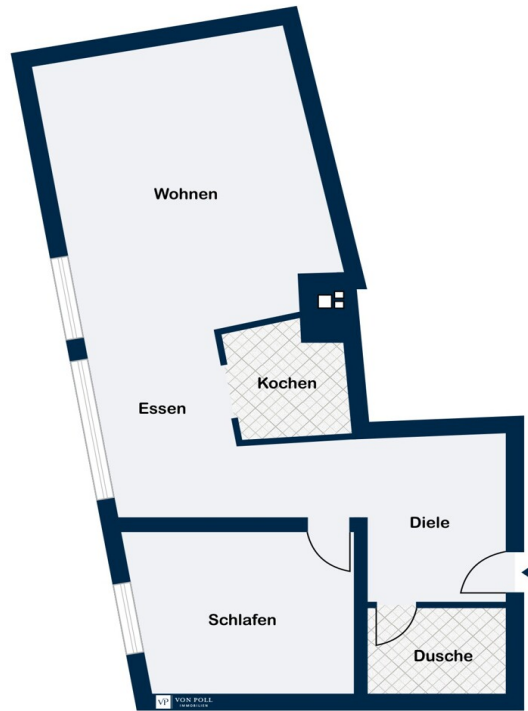
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Une première impression

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 kultiviertes 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.

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Contact

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

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com