

Mönchengladbach

Villa rénovée du début du XXe siècle ! Investissez !  
#DevenezPropriétaire #AppartementPartagéSeniors  
#VivreEtTravailler #VieIntergénérationnelle

CODE DU BIEN: 24038018



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

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 780 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24038018
Surface habitable	ca. 780 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	14
Chambres à coucher	10
Année de construction	1888
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pellet		



CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach**

## Une première impression

Von Poll Immobilien darf Ihnen hier einen besonderen Immobilienleckerbissen anbieten! Die beeindruckende Villa aus dem Jahr 1888 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2100 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnung der Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Ebene. Diese ist über einen Aufzug mit der ersten Etage verbunden. Auf vier abgeschlossene Wohneinheiten, die derzeit an glückliche Mieter vermietet sind, entfallen zusätzliche 480 m<sup>2</sup> (mit separatem Eingangsbereich). Zwei weitere Wohneinheiten stehen zur Verfügung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 14 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Die Villa wurde Ende der 90er Jahre kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. In den letzten sieben Jahren wurden weitere Sanierungen durchgeführt. Das Anwesen wird über eine vollautomatische Palletheizung mit Solarunterstützung beheizt.

Der geschmackvolle und luxuriöse Stil spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wieder. Große Fenster sorgen für helle und einladende Räume, während stilvolle Details wie Stuckdecken und edle Steinböden einen Hauch von Eleganz verleihen. Eine gemütliche Sauna mit Bar und Dusche sowie ein eigener Weinkeller mit Gewölbedecke sind im Keller und Souterrain vorhanden! Die hochwertige Einrichtung wird durch einen Ruheraum oder ein Fitnessstudio ergänzt. Es gibt drei Garagen und fünf Außenstellplätze. Eine Sanierung oder Wartung ist nicht von Nöten.

Das Anwesen bietet zudem einen traumhaften Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung. Die Villa liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mönchengladbach, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur garantiert. Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch ein Höchstmaß an Komfort und Stil. Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa verzaubern.



**CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage des Anwesens ist zwar sehr zentral, doch ruhig. Fußläufig sind alle Infrastrukturen zu erreichen! Zu diesen gehören die Innenstadt von Rheydt, der Hauptbahnhof Rheydt und die Gastronomiemöglichkeiten in der Umgebung. Schulen wie das Gymnasium an der Gartenstraße oder das Math. Nat. sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Ein weiterer Vorteil ist die direkte Nähe zum Schmölderpark, einem Freizeitgebiet. Das Schmölderpark-Gebiet gehört zu den teuersten und am begehrtesten Wohngebieten in Mönchengladbach.

Die Innenstadt von Mönchengladbach ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar! Krefeld liegt etwa 25 km von den umliegenden, größeren Städten entfernt, Düsseldorf etwa 30 km, die Niederlande etwa 30 km und Köln bzw. Aachen etwa 60 km.

**CODE DU BIEN: 24038018 - 41236 Mönchengladbach**

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

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

---

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