

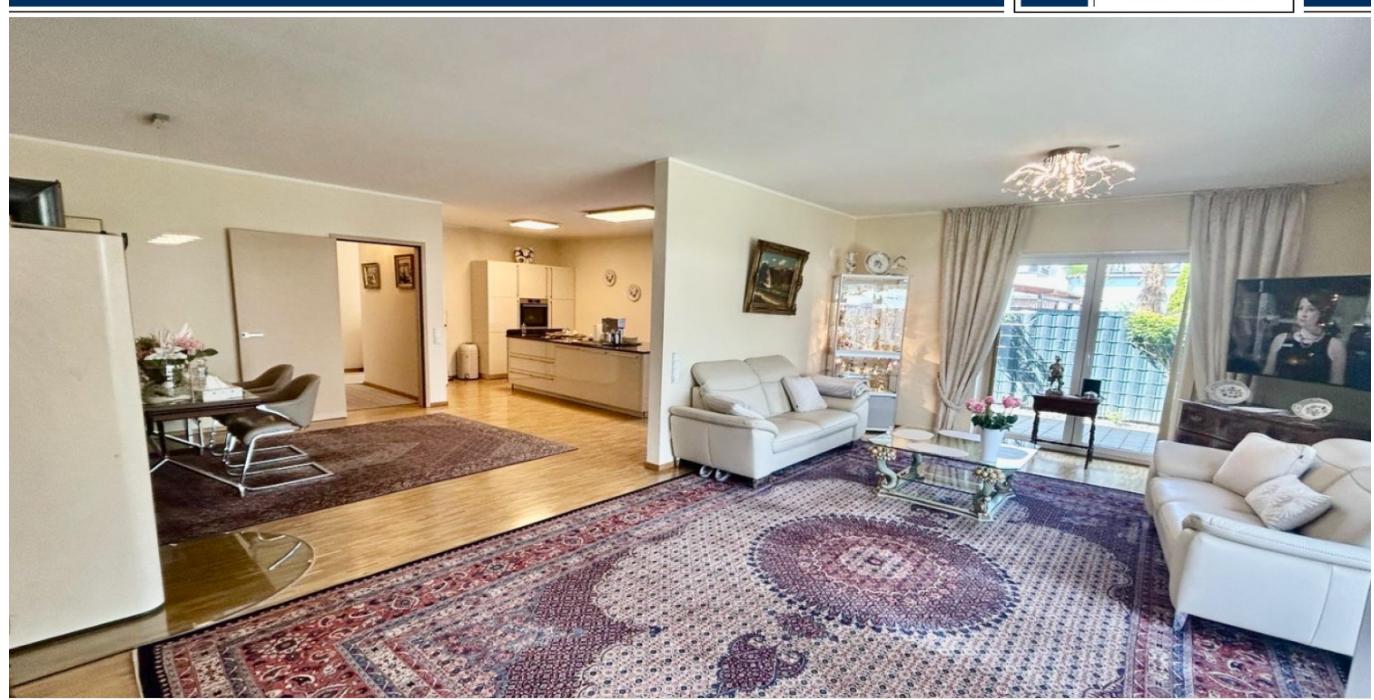
Mönchengladbach

# Luxueux appartement de plain-pied avec cheminée pour un confort de vie optimal !

**CODE DU BIEN: 25038010**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 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: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25038010	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2019	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Garage		

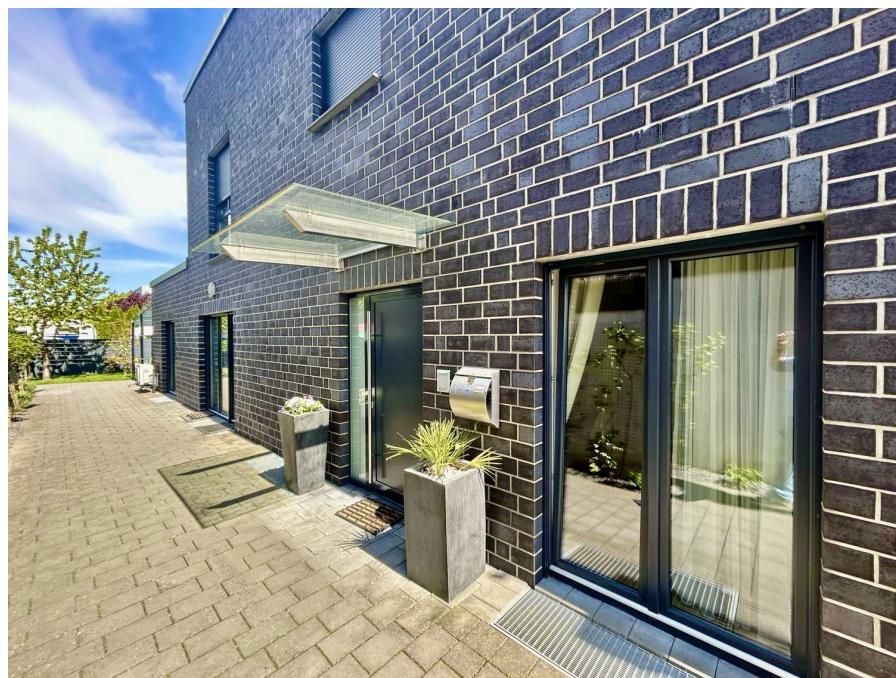
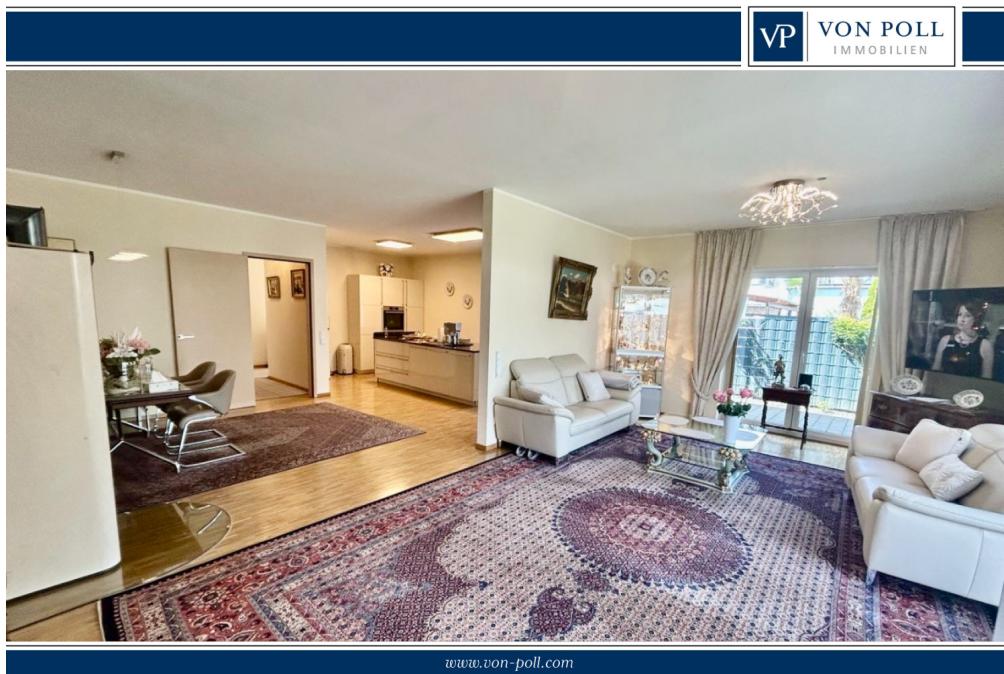
**CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	31.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.01.2030	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



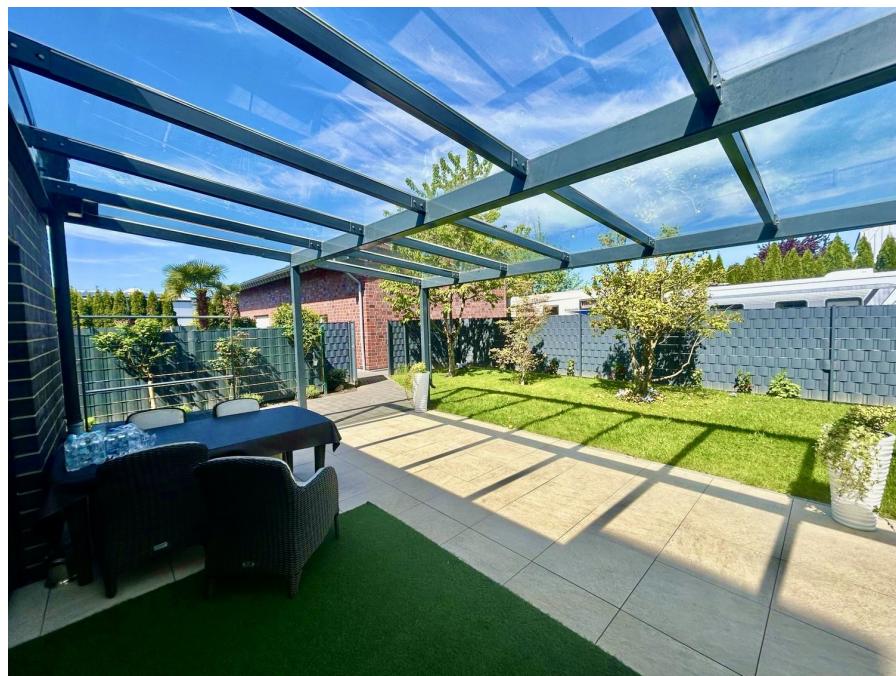
CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 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: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung, die sich durch moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die im Jahr 2019 fertiggestellte Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 145?m<sup>2</sup>. Diese Immobilie kombiniert durchdachte Raumaufteilung mit luxuriöser Ausstattung und setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit einem großzügigen Ankleidezimmer, sowie ein elegantes Badezimmer. Das Highlight der Wohnfläche ist der riesige, helle Wohn- und Essbereich, der durch eine gehobene Küche, die offen mit dem Wohnbereich verbunden ist, ergänzt wird. Große Fensterfronten sorgen für eine hervorragende natürliche Belichtung und bieten einen schönen Blick zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem echten Wohlfühlort.

Die Küche ist mit den neuesten Geräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung. Sie ist ideal für Kochbegeisterte, die Wert auf Stil und Funktionalität legen. Die Ausstattung der Küche ermöglicht effizientes Arbeiten und trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Feinste Materialien und moderne Sanitäranlagen versprechen höchsten Komfort. Besonders die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung erstreckt, sorgt auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima.

Der Außenbereich dieser Wohnung besticht durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 45?m<sup>2</sup> große Terrasse lädt dazu ein, den Wohnraum ins Freie zu verlängern. Der angrenzende Garten rundet das Angebot ab und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungswünsche, sei es als liebevoll angelegte Grünfläche, Spielbereich für Kinder oder persönlicher Rückzugsort mitten im Grünen.

Im Kellerbereich stehen ein zusätzlicher Abstellraum sowie eine Waschküche zur Verfügung, die weiteren Komfort und Stauraum bieten. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der zugehörige Parkplatz, der für eine bequeme und sorgenfreie Parkmöglichkeit sorgt.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf Qualität, Raumkomfort und eine neuwertige Ausstattung legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Besichtigung zu



VON POLL  
REAL ESTATE

vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung zu überzeugen. Hier erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl durch ihre technischen als auch gestalterischen Merkmale beeindruckt und ein modernes Wohnerlebnis garantiert. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigstermin und lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Qualität und dem außergewöhnlichen Wohnkomfort dieser Immobilie überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Luftwärmewasserpumpe
- edle Bäder
- Kamin
- hochwertige Ausstattung
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- zeitlose und sehr moderne Architektur

**CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegebietes. Die Immobilie besticht durch eine dennoch zentrale Lage, welche gute Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das Autobahnnetz beinhaltet.

Somit ist man in 10 Autominuten in Mönchengladbach und in ca. 30 Fahrminuten in Düsseldorf.

Auch die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar.

Die Immobilie ist also perfekt für diejenigen geeignet, welche ungestört wohnen möchten aber dennoch mitten im Geschehen sein wollen.

**CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 Mönchengladbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 31.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25038010 - 41169 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)