

Mönchengladbach

# Liebenswertes Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage!

CODE DU BIEN: 26038003



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

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

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

**CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26038003
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1966
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2036	Consommation finale d'énergie	98.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

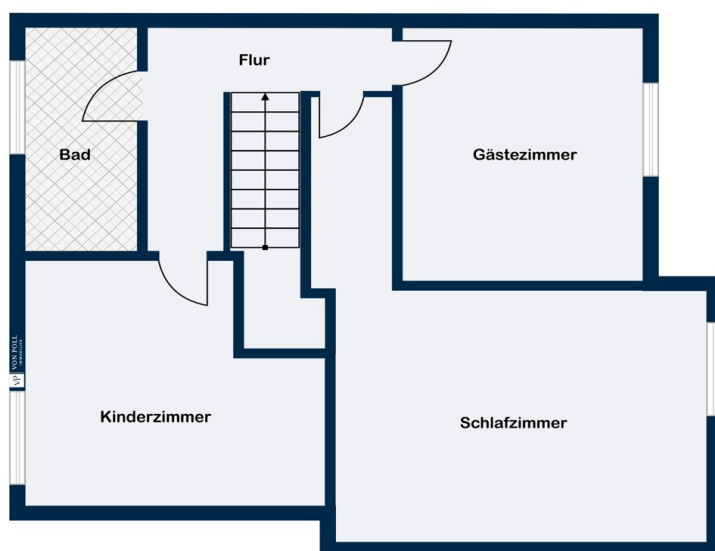
## La propriété



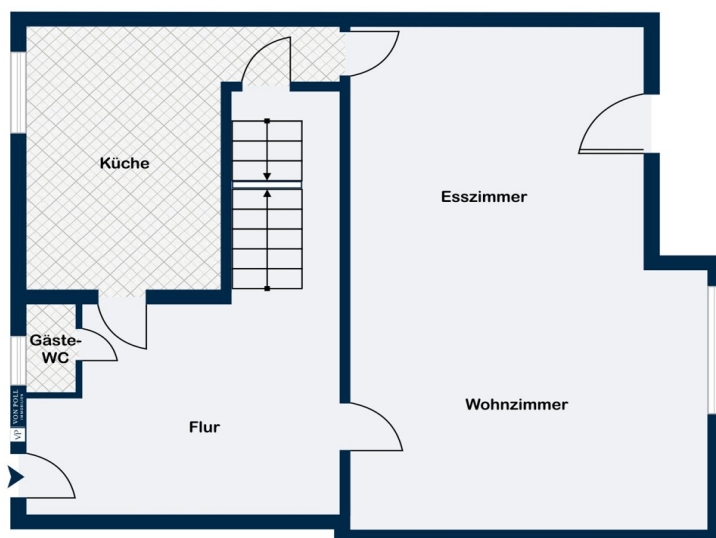


CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach

## Plans d'étage



Obergeschoss



Erdgeschoss

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: 26038003 - 41238 Mönchengladbach**

## Une première impression

Dieses Reihenendhaus bietet mit einer Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern ein durchdachtes Raumangebot für verschiedene Wohnbedürfnisse. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1966 und vereint damit den Charme dieser Bauzeit mit einer soliden Bausubstanz. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand.

Der Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die vier vorhandenen Zimmer sind so zugeschnitten, dass sie sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gemeinsames Beisammensein schaffen können. Ob Kinderzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice – hier können verschiedene Wohnkonzepte unkompliziert verwirklicht werden. Die Küche sowie das Badezimmer sind funktional gestaltet und bieten den notwendigen Komfort für den Alltag.

Die Immobilie eignet sich mit ihrer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> besonders für Haushalte, die Wert auf ein durchdachtes Flächenkonzept und ausreichend Privatsphäre legen.

Dieses Objekt repräsentiert eine interessante Gelegenheit für all jene, die Wert auf eine praktische Aufteilung, eine durchdachte Anzahl an Zimmern und die attraktive Endlage innerhalb einer Häuserreihe legen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Haus und laden zu einer persönlichen Besichtigung ein, um Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu vermitteln.

**CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

Mönchengladbach mit rund 270.000 Einwohnern überzeugt durch eine Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein sicheres Umfeld – ideal für Familien.

Das Wohngebiet selbst ist ruhig und einladend, mit guter Anbindung an Bildungseinrichtungen, Grünflächen und Freizeitangebote. Kinder können hier behütet aufwachsen und sich frei entfalten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindertagesstätten, Kindergärten, Grundschulen und das Franz-Meyers-Gymnasium, kurze Wege erleichtern den Familienalltag. Auch medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindung sind bequem erreichbar. Spielplätze, Sportanlagen und kulturelle Treffpunkte runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Diese Lage bietet alles, was Familien für ein sicheres, aktives und erfülltes Leben wünschen – ein Ort, an dem Kinder aufwachsen und Familien gemeinsam wachsen können.



**CODE DU BIEN: 26038003 - 41238 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)