

Mönchengladbach

# Junges Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten und modernem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 26038017



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

**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 163 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

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

CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26038017	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2010	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	61.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2027	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## La propriété



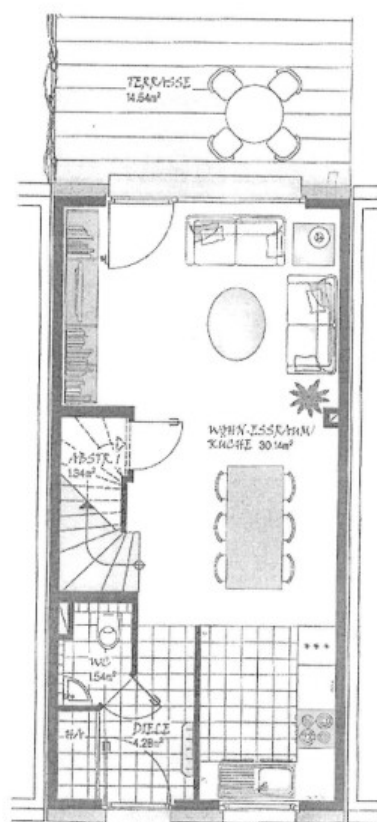
**CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

## La propriété

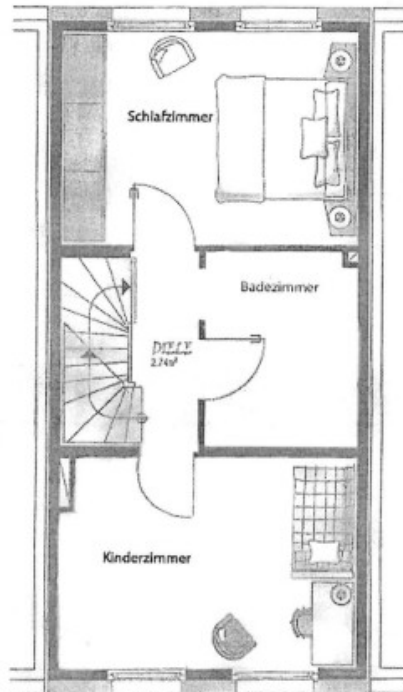


CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

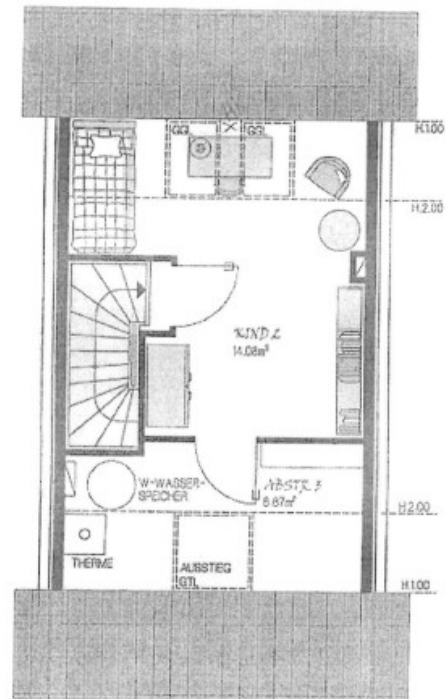
## Plans d'étage



ERDGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



OBERGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



DACHGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS

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: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

## Une première impression

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 163 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie hervorragend für unterschiedlichste Lebensphasen. Beim Betreten der Immobilie fällt zunächst die moderne und gepflegte Fassade auf, die das gesamte Wohnumfeld harmonisch ergänzt. Das Haus steht in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die viel Flexibilität für den Alltag bietet. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten angenehm hell ist und einen offenen Blick auf den angrenzenden Garten bietet. Die Übergänge zwischen den Bereichen sind fließend gestaltet, was zu einem einladenden Wohngefühl beiträgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die gepflegte Terrasse mit Überdachung, die bei jeder Witterung nutzbar ist. Der angrenzende Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und für verschiedene Aktivitäten im Freien. Die Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-Essbereich und ist mit modernen Einbauten und Geräten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für angenehme Helligkeit und gute Belüftung beim Kochen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und mit zwei Dachflächenfenstern versehen, wodurch ein weiterer heller Raum entsteht – ideal beispielsweise als Arbeitsbereich oder Lesezimmer. Das Badezimmer wurde mit großformatigen, modernen Wand- und Bodenfliesen gestaltet und bietet neben einer Eckwanne mit Duschabtrennung auch ein großes Waschbecken sowie einen Spiegelschrank und zahlreiche Ablagemöglichkeiten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung. Dies sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wohnverhältnisse. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der guten Raumaufteilung und der vielseitig nutzbaren Zimmer eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein modernes, funktionales Zuhause legen. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie. Dieses Reihenmittelhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

**CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Rheindahlen überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der öffentliche Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen A52, A61 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Mönchengladbach, Düsseldorf und der umliegenden Regionen. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Hardter Wald sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

**CODE DU BIEN: 26038017 - 41179 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)**