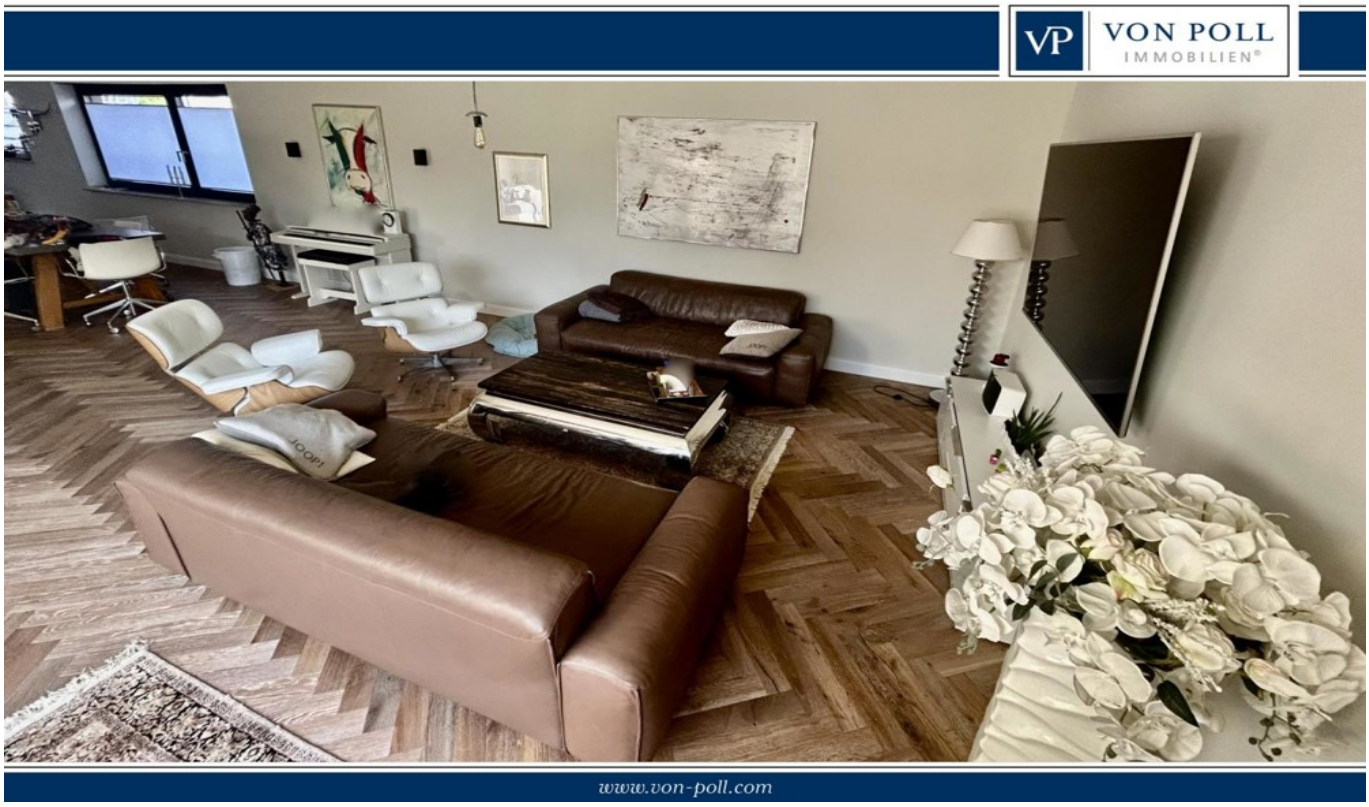
Mönchengladbach / Pongs

Hochwertig sanierte Traum Erdgeschoss Wohnung mit Südgarten!

??????? ????????: GH110



???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 240 m² • ???????: 6

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ??? ?????

??????? ????????	GH110
?????????	ca. 240 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1981
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	695.000 EUR
?????????	3,57
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 20 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.08.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	163.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?? ???????

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

??? ????? ????????

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 und einem Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC. Der

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 angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50qm) Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2022 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)

Die Lage der Wohnung ist sowohl ruhig als auch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was den Alltag erleichtert. Zudem lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein.

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.

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

????????????? ??? ???????

2 Küchen
Garage / Stellplatz
4 Schlafzimmer
2 Bäder
Gäste WC
Fußbodenheizung
Parkettboden
90 x 90 Fliesen im Souterrain
Südgarten
2 Wohnzimmer

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com