

Mönchengladbach

## Exklusives, freistehendes Einfamilienhaus mit entspannender Wellness-Oase!

????????? ??????????: 25038022



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

???? ??????: 765.000 EUR • ??????????: ca. 237 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 759 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

???????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ??? ??????

|                     |                                                                                                    |               |                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25038022                                                                                           | ????? ??????? | 765.000 EUR                                                                                        |
| ???????????         | ca. 237 m²                                                                                         | ?????         | ???????????                                                                                        |
| ?????????           | 4                                                                                                  |               | ???????????????                                                                                    |
| ???????????         | 3                                                                                                  | ???????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises              |
| ???????????         | 2                                                                                                  |               |                                                                                                    |
| ????? ????????????  | 2001                                                                                               |               |                                                                                                    |
| ?????? ???????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 3 x<br>????????????? ??????<br>?????????????, 1 x<br>???????? | ???????       | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

|                                                     |                       |                                                                            |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 85.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.04.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |

????????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



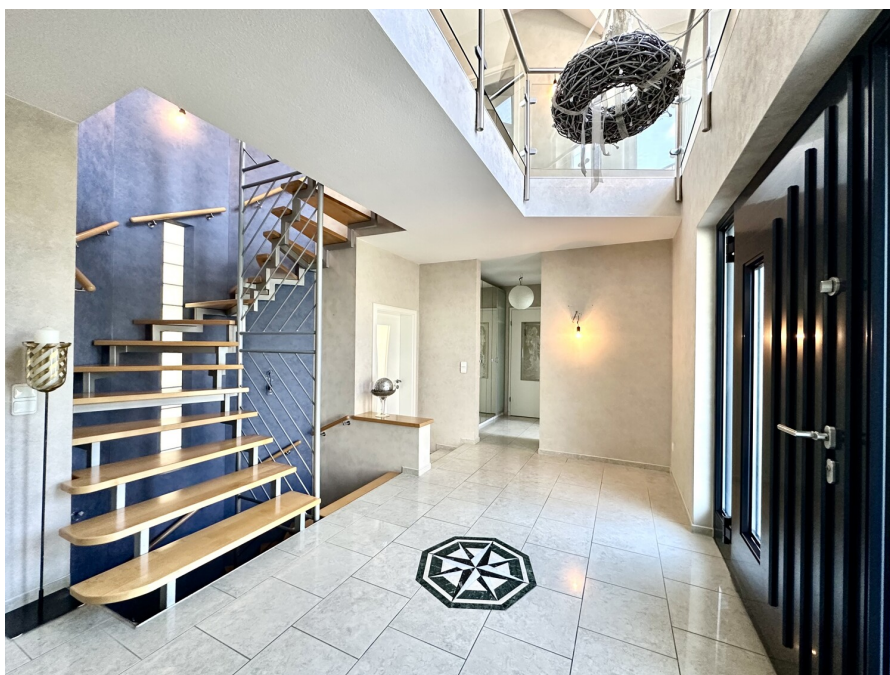
????????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ?????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ??: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ??: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



????????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



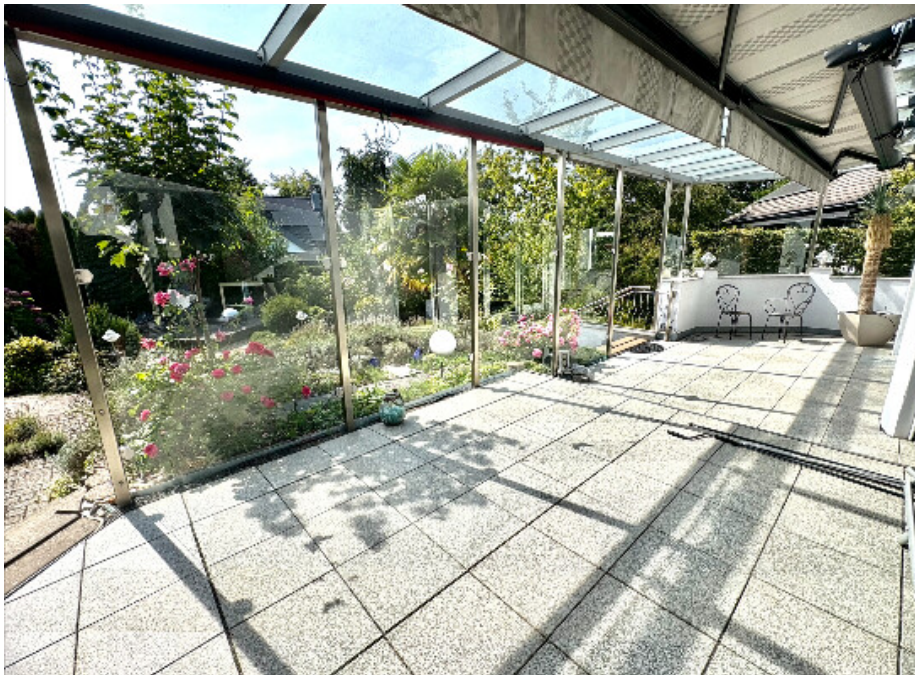
???????? ??: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



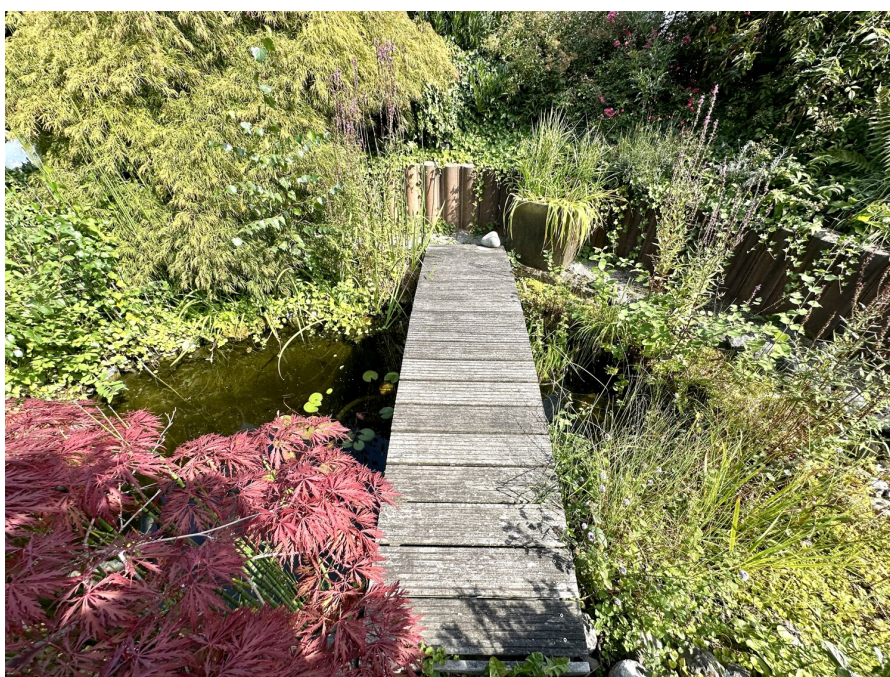
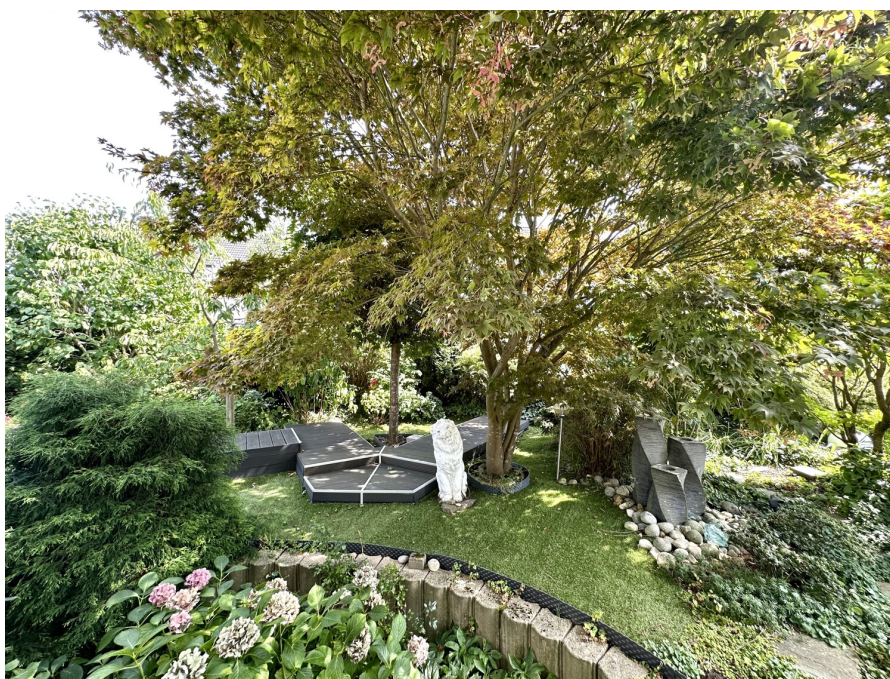
??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ????????



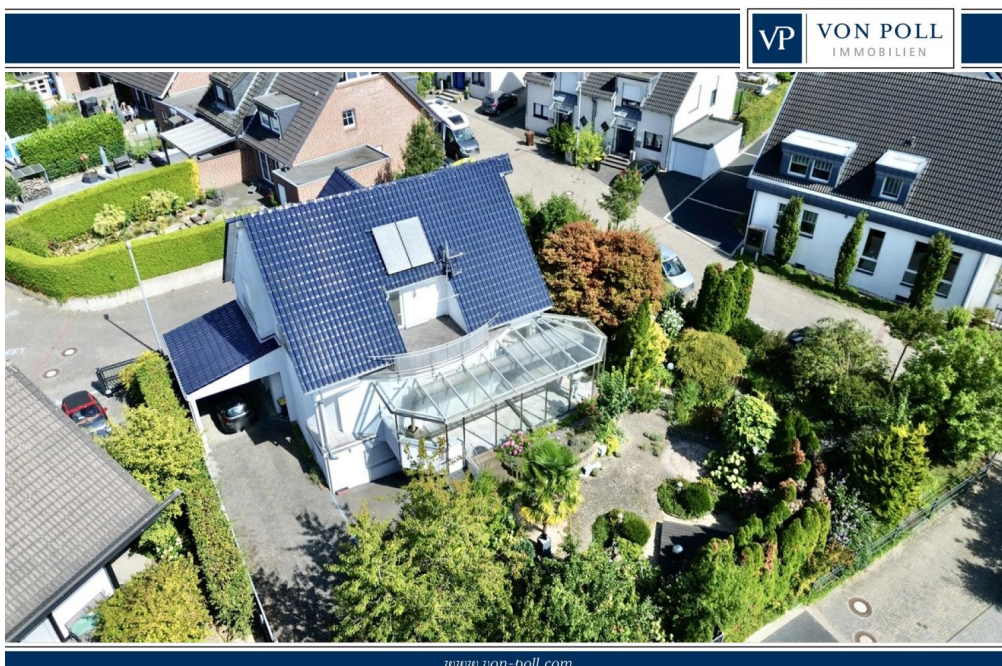
???????? ?????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ???????



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

???????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

?? ?????????



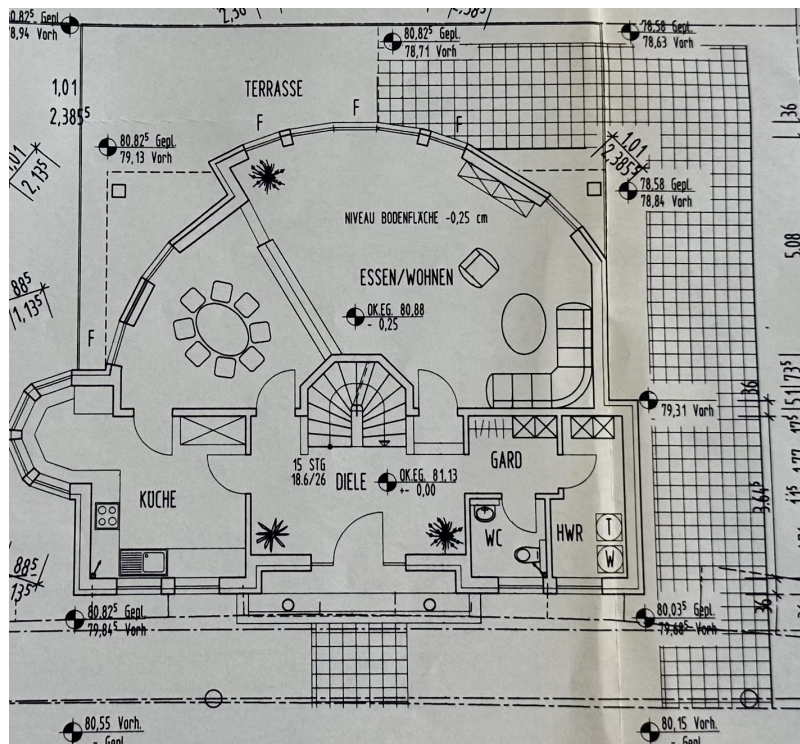
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

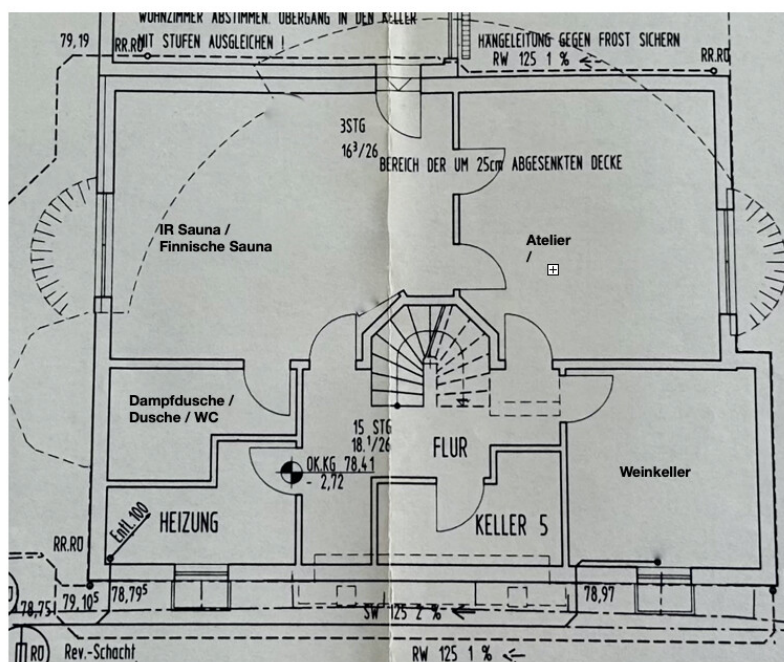
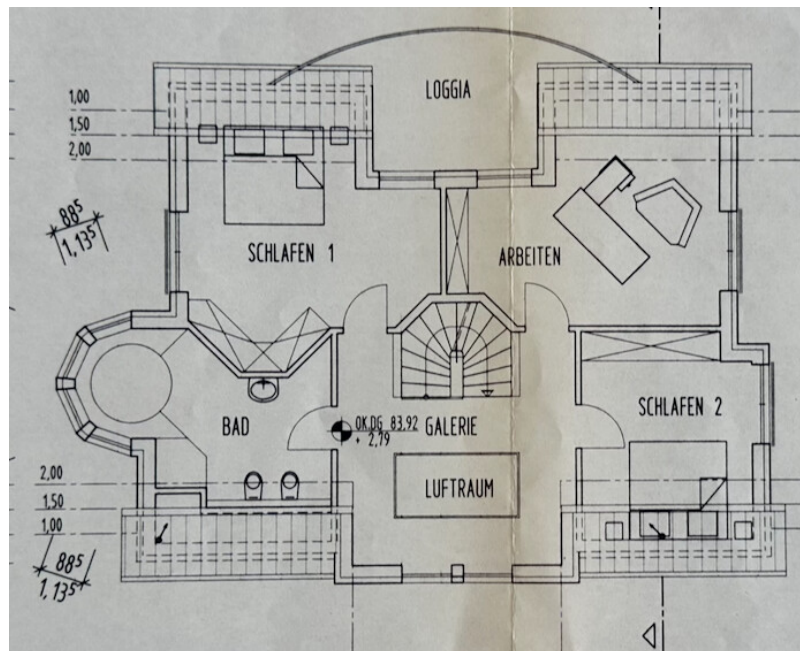


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche, freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik, exklusive Ausstattung und ein echtes Wohlfühlambiente auf eindrucksvolle Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 237m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 759m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie mehr als nur Raum – sie bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Weitläufige Flächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen eine elegante, gleichzeitig aber wohnlich-warme Umgebung. Das Herzstück des Erdgeschosses ist das riesige Wohnzimmer, das mit seiner offenen Raumgestaltung beeindruckt. Die großen, bodentiefen Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und ermöglichen einen fließenden Übergang auf die Terrasse und in den Garten. Hier lässt es sich wohnen, entspannen und gemeinsam genießen. Die integrierte Einbauküche ist nicht nur funktional und modern, sondern auch bereits im Kaufpreis enthalten. Ausgestattet mit einem hochwertigen Induktionskochfeld und stilvollen Fronten, fügt sie sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die mit einem begehbaren Sicherheitsglasdach ausgestattet ist. So genießen Sie Ihre Auszeit im Freien bei jedem Wetter. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit einem durchdachten Konzept: Eine automatische Bewässerungsanlage, gespeist durch eine Zisterne zur Regenwasserspeicherung, sorgt für sattes Grün, während der Gartenteich mit Koi-Fischen ein besonderes Merkmal und Ort der Ruhe zugleich ist. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind hell, freundlich und schaffen eine private, ruhige Rückzugsebene für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Badezimmer, das sich ebenfalls auf dieser Etage befindet. Hier erwartet Sie eine luxuriöse Whirlpool-Badewanne, die Entspannung auf Knopfdruck verspricht. Für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt ein integrierter LED-Sternenhimmel, der das Bad in ein echtes Wellnesserlebnis verwandelt – perfekt für ruhige Abende und erholsame Auszeiten.

Im Untergeschoss des Hauses eröffnet sich ein ganz besonderes Highlight: Ein stilvoll gestalteter Wellnessbereich, der das tägliche Leben um ein echtes Stück Lebensqualität

bereichert. Herzstück dieses Bereichs ist die Finnische Holzsauna, die durch ihr angenehmes Raumklima und die feuchte Wärme für tiefe Entspannung sorgt. Ideal, um nach einem anstrengenden Tag abzuschalten, die Muskeln zu lockern und das Immunsystem zu stärken. Zusätzlich stehen ein Dampfbad sowie eine Infrarot-Wärmekabine für entspannte Stunden zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, moderne Ausstattung und stilvolle Wohnqualität auf besonders harmonische Weise. Der private Wellnessbereich, die intelligente Haustechnik und der liebevoll gestaltete Garten machen es zu einem Ort, an dem man sich rundum wohl fühlt. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst – dieses Zuhause wird Sie begeistern.

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

- Hochwertige Porsche Design Eingangstür der Marke WERU
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Einbruchssichere Fenster im Erdgeschoss / jedes Fenster einzeln abschließbar
- Begehbare Sicherheitsglas für die Terrassenüberdachung in Kombination mit optimalem Wind- und Sonnenschutz durch mehrere großzügige Markisen
- Dampfsauna
- Infrarotkabine
- Finnische Holzsauna
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Induktionskochfeld (in der Einbauküche, im Preis inbegriffen)
- Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung
- Zisterne im Garten (zur Regenwasserspeicherung)
- Gartenteich mit Koi-Fischen
- Elektrische Rollläden
- Zwei maßgefertigte Insektenschutzgitter an der Wohnzimmertür zur Terrasse

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Odenkirchen und bietet eine verkehrsberuhigte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm und unkompliziert. Die Anbindung ist ideal: Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, zudem sind die Autobahnen A44 und A61 schnell zu erreichen.

??????? ???????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

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

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)

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

---

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