

Mönchengladbach

## MG-Windberg! Platz für die ganze Familie!

????????? ??????????: 25038023



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

????? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 679 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25038023
???????????	ca. 215 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	5
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1928
????? ????????????	4 x ?????????? ????? ????????????, 4 x ??????

????? ????????	450.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2013
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, ???????, ?????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	07.09.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	234.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????????	2008
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



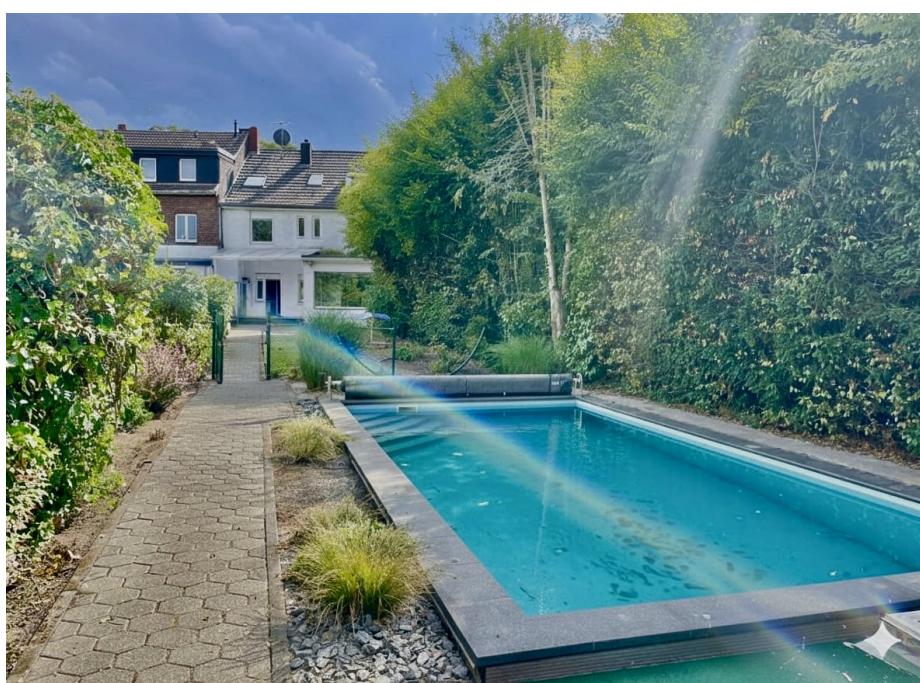
???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



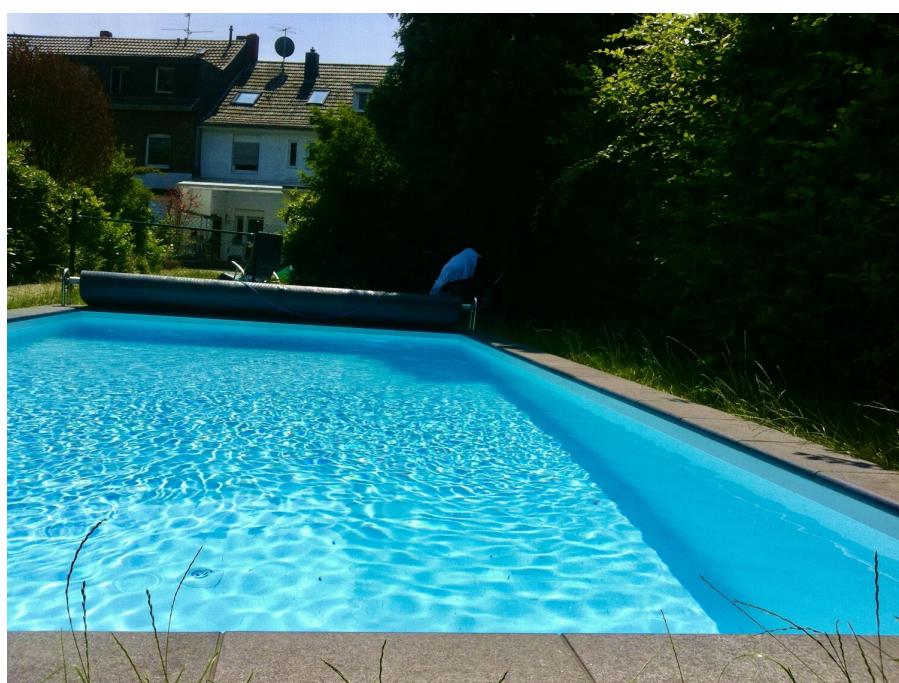
???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

?? ???????



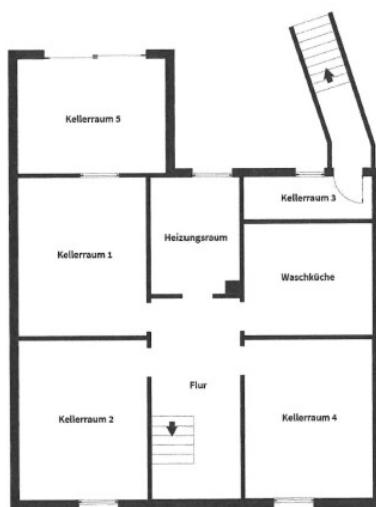
???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

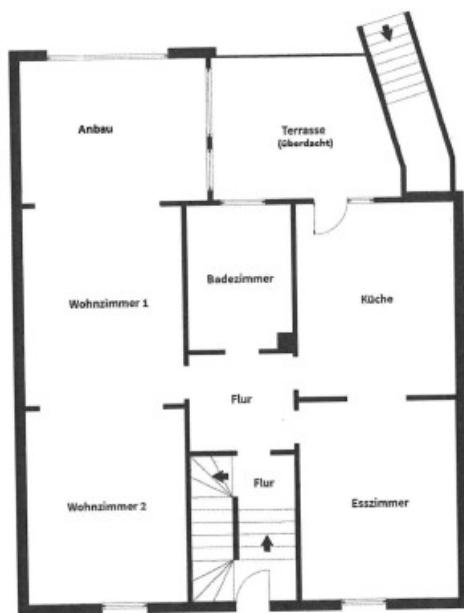
?? ???????



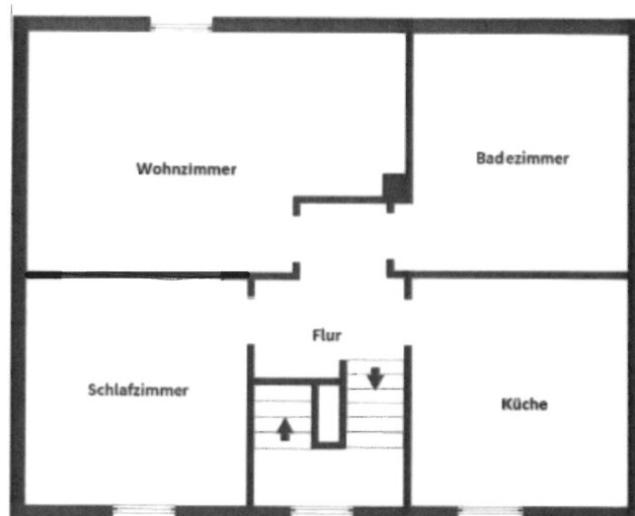
???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

??????









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

???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## ??? ????

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1928 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> sowie insgesamt neun Zimmern reichlich Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Raum, Stil und Komfort legen. Auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie nicht nur ein gepflegtes Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlambiente – inklusive großem Garten, Pool und vier separaten Garagen.

Bereits im Erdgeschoss beeindruckt das Haus mit einem offenen, großzügigen Wohnkonzept. Der weitläufige Wohnbereich mit direktem Blick in den Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Blick ins Grüne. Der Garten bietet mit seinem großen Pool ein absolutes Highlight – hier lässt sich der Sommer direkt vor der eigenen Tür genießen. Die moderne Pooltechnik inklusive Gegenstromanlage stammt aus dem Jahr 2011.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurden zahlreiche weitere Maßnahmen umgesetzt, die den Gesamtzustand des Hauses unterstreichen. Dazu zählen die Erneuerung des Innenputzes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie die vollständige Modernisierung des Badezimmers im ersten Obergeschoss. Hochwertige Vollholztüren wurden im gesamten Haus eingebaut und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit natürlicher Ausstrahlung. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine umfassende Einbruchsicherung an allen Fenstern und Türen im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann als nahezu eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, einen gemütlichen Wohnbereich, eine eigene Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer, verteilt auf jede Etage, was für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag sorgt. Ein echtes Plus sind die vier Einzelgaragen auf dem Grundstück, die bequem Platz für mehrere Fahrzeuge oder zusätzliche Lagerfläche bieten – ein seltener Komfort, besonders in dieser Wohnlage. Derzeit sind 2 Garagen für je 75 Euro vermietet.

Ob für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen mit dem Wunsch

nach viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Qualität, Lage und Atmosphäre. Der gepflegte Zustand, die umfassenden Modernisierungen und das stimmige Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

Die Ausstattung überzeugt durch durchdachte Modernisierungen: 2008 wurden die Küche, die Wasserleitungen sowie sämtliche Fenster der Küche saniert. Ebenso stammt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 und versorgt das Haus über moderne Flachheizkörper effizient mit Wärme. Thermopenfenster mit Zweifachverglasung und integrierte Rollläden sorgen für Energieeffizienz.

???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Windberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Berufstätige die gute Verkehrsanbindung schätzen:

Die Innenstadt und die historische Altstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten sind ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A61 und A52.

Auch medizinisch ist die Lage bestens versorgt – das Krankenhaus Bethesda liegt nur wenige Minuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich und bieten eine zügige Anbindung in alle Teile der Stadt.

???????? ?????: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

????????? ??????????: 25038023 - 41063 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)