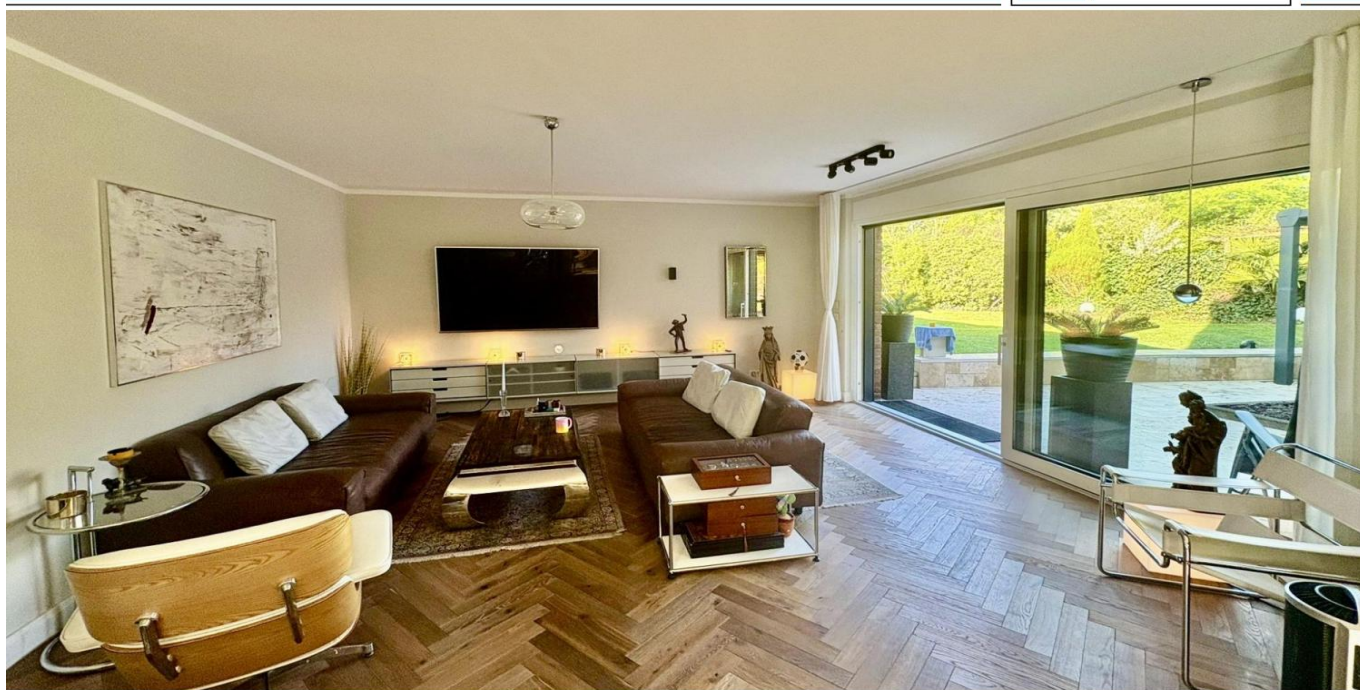


Mönchengladbach / Pongs

# Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

VP azonosító: 26038010



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6

**VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Áttekintés

VP azonosító	26038010	Vételár	695.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdőszobák	2	Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Építés éve	1981	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



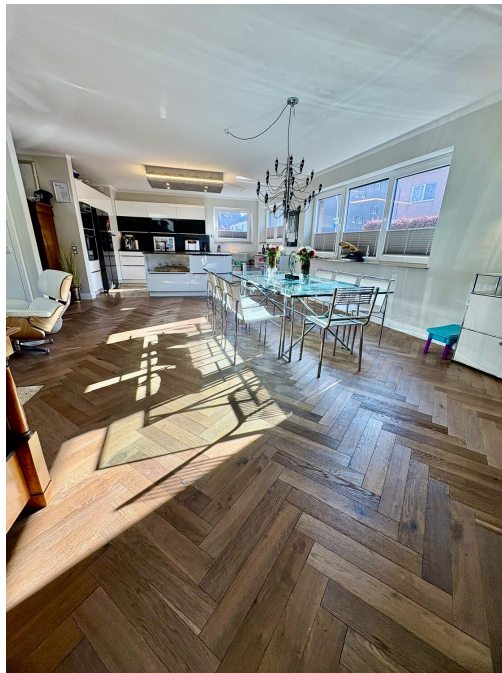
VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



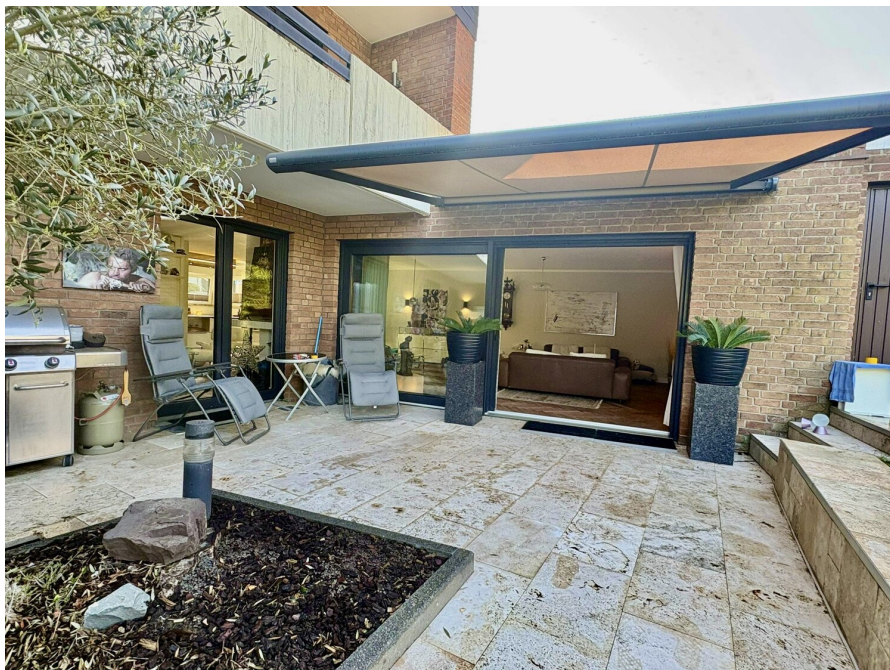
VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Alaprajzok



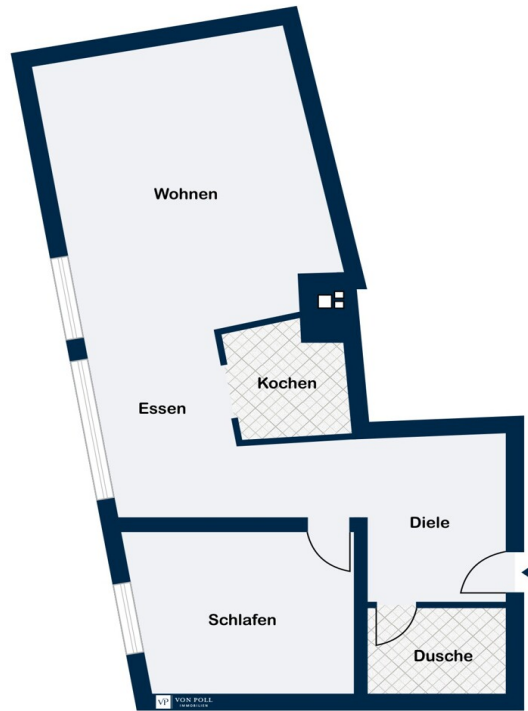
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Az elso benyomás

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. 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, ein Travertin Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC.

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 kultiviertes Wohnambiente. Zusätzlich ist die gesamte Wohnung mit hochwertigen Berliner Leisten ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50 qm) Terrasse mit Travertin Platten, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Ein weiteres Highlight ist der große, offene Kamin im Wohnbereich. Im Jahr 2025 wurde zudem eine komplett neue Terrassenüberdachung installiert, die zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Gleichzeitig wurden alle Fenster der Wohnung mit moderner 3-fach-Verglasung ausgestattet, was für eine hervorragende Energieeffizienz sowie optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgt.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2025 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)  
Derzeit ist die Souterrain Wohnung für 900€ kalt vermietet.

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.

**VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Részletes felszereltség

2 Küchen

Garage / Stellplatz

4 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste WC

Fußbodenheizung

Fischgrät Parkettboden

90 x 90 Fliesen im Souterrain

Südgarten

2 Wohnzimmer

offener Kamin im EG

Berliner Leisten

**VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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