

Mönchengladbach

Exkluzív új építésű gyöngyszem egy keresett helyen – Modern élet a legmagasabb szinten

VP azonosító: 25038015



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 715.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 248 m²

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Áttekintés

VP azonosító	25038015	Vételár	715.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 134 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2018	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	23.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.12.2026	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az ingatlan



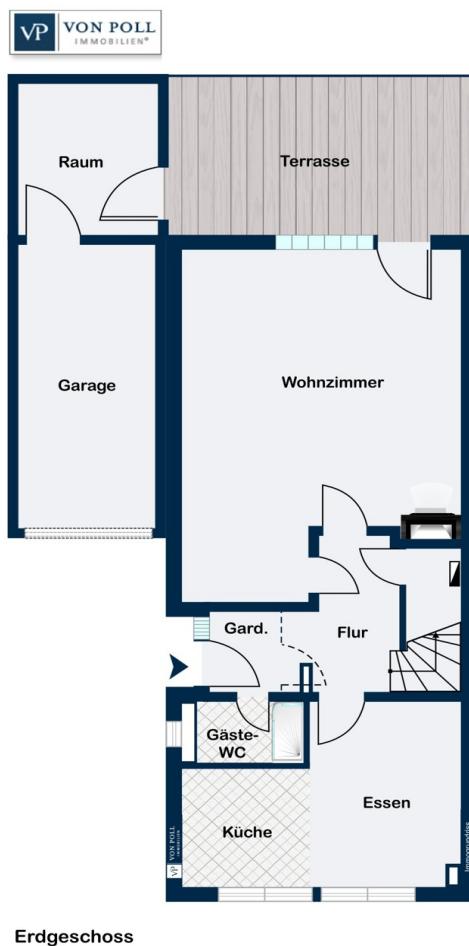
VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

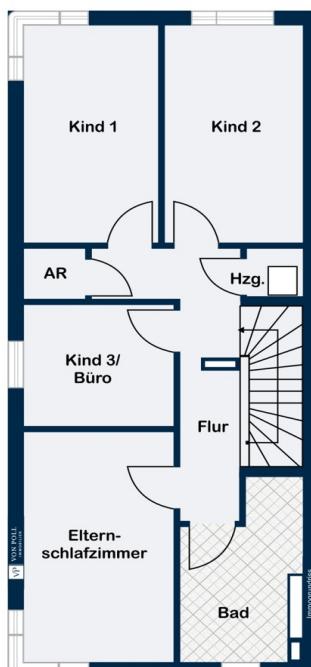
Az ingatlan



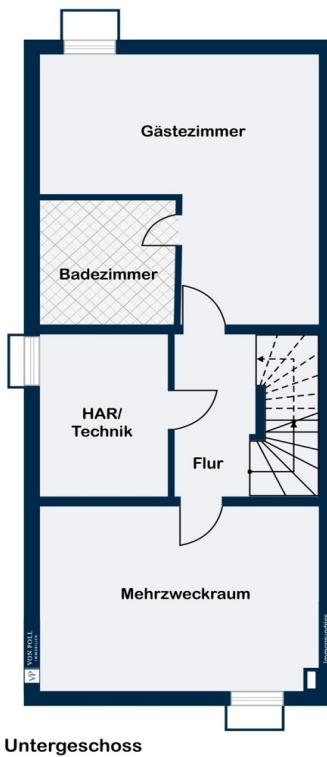
VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Alaprajzok





Obergeschoss



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

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause: Diese attraktive und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2018 erbaut und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134?m², ein großzügiges Grundstück von ca. 248 m² und stilvoller Ausstattung erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterfronten und fließenden Übergängen zwischen Küche, Essplatz und Wohnzimmer ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die stilvolle Einbauküche in Form einer eleganten Kochinsel ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch im Kaufpreis enthalten. Hochwertige Elektrogeräte, viel Stauraum und eine durchdachte Anordnung machen sie zum idealen Ort für gesellige Abende oder das gemeinsame Kochen mit der Familie.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebauten Kellergeschoss, das als Wohnraum genutzt werden kann. Hier wurde ein weiteres großes Schlafzimmer realisiert – mit viel Platz und behaglicher Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes Badezimmer, das diesen Bereich zu einer nahezu autarken Wohneinheit macht – ideal beispielsweise für heranwachsende Kinder, Gäste oder als Rückzugsort für Eltern. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die schöne Terrasse. Diese lädt mit Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliches Frühstück im Sonnenschein oder ein Grillabend mit Freunden. Der Außenbereich ist eine kleine grüne Oase und bietet dabei auch genügend Fläche für Kinder oder Hobbygärtner.

Komplettiert wird das Angebot durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Räumen, ein modernes Heizsystem sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt vor dem Haus – ein Komfort, den man schnell nicht mehr missen möchte. Die durchdachte Haustechnik und der energetische Standard entsprechen modernen Anforderungen und sorgen für niedrige Betriebskosten bei höchstem Wohnkomfort.

Diese neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, stilvolles Design und eine hervorragende Raumaufteilung mit einem gepflegten Gartenparadies und zusätzlichen Wohnmöglichkeiten im Untergeschoss. Ein Zuhause, das sofort überzeugt – und vielleicht genau das ist, was Sie schon lange gesucht haben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich vor Ort von Atmosphäre, Qualität und



VON POLL
REAL ESTATE

Wohngefühl begeistern. Dieses Haus wird Sie nicht nur überzeugen – es wird Sie begeistern.

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Dahl in Mönchengladbach und besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle sowie der Mönchengladbacher Hauptbahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem ist das Autobahnkreuz Mönchengladbach nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sowie wichtige Versorgungseinrichtungen wie Apotheken und medizinische Einrichtungen. Für Familien bieten sich nahegelegene Kindergärten und Schulen an, die eine komfortable Betreuung und Bildung für die Jüngsten sicherstellen.

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com