

Mönchengladbach

# Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

VP azonosító: 26038018



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

VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 458 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

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

VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Áttekintés

VP azonosító	26038018	Vételár	330.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1910	Modernizálás / felújítás	2018
		Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.03.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Az ingatlan



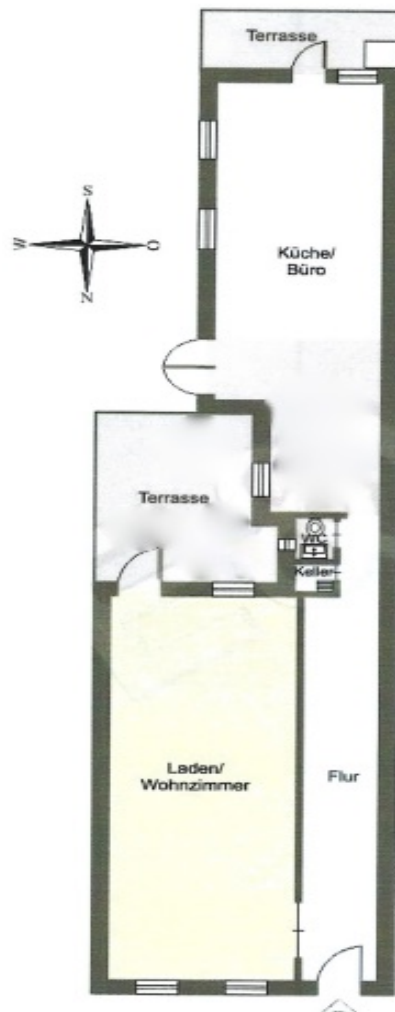
VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

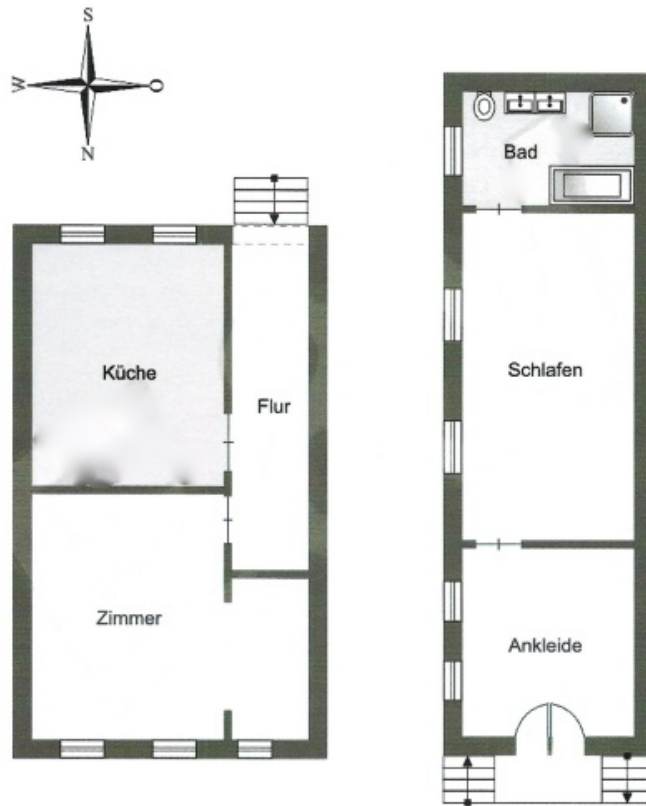
## Az ingatlan

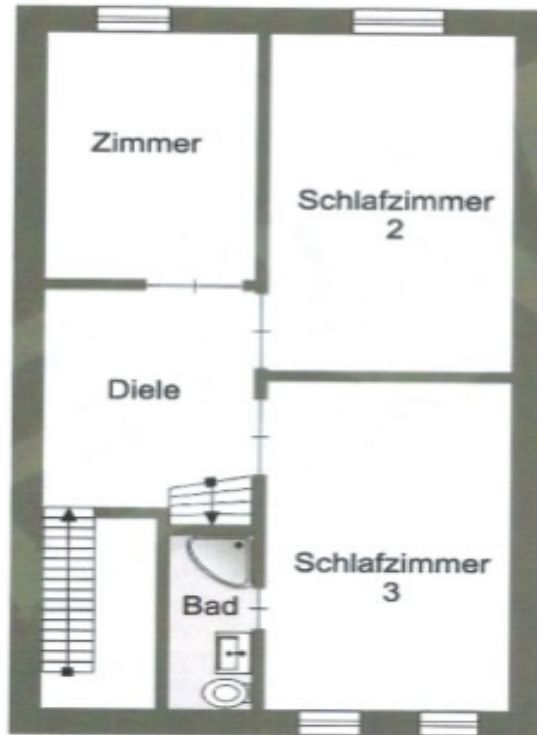


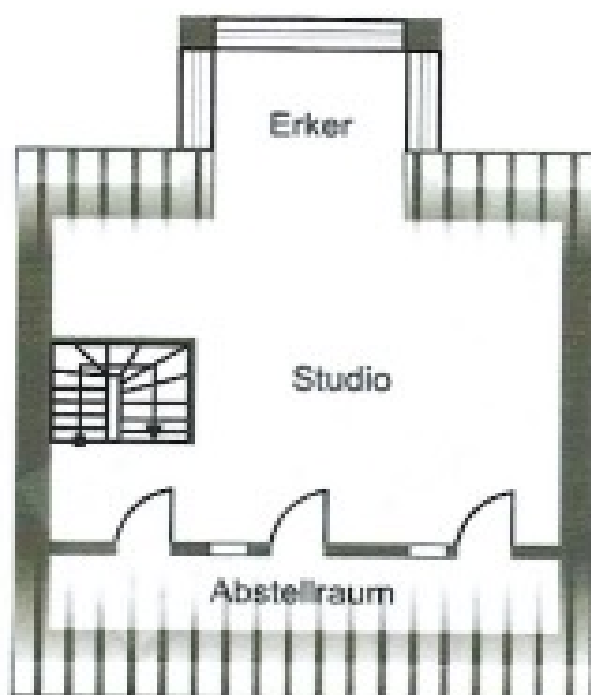
VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## **Az elso benyomás**

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 458?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet. Insgesamt verteilen sich acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer auf mehrere Ebenen. Dank umfassender Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2013 und 2018 verbindet das Gebäude den Charme eines historischen Altbaus mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung.

Die stilvolle Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem überwiegend dreifachverglaste Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Elektro- und Wasserleitungen sowie die Bäder fachgerecht erneuert und auf einen zeitgemäßen technischen Standard gebracht. Ergänzend hierzu erfolgten im Jahr 2014 umfangreiche Drainagearbeiten rund um das Gebäude.

Auch das Dach wurde teilweise saniert beziehungsweise umfassend instand gesetzt, sodass sich die Villa heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Weitere Renovierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durchgeführt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und überzeugt mit optimalen Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Die charakteristischen Jugendstilelemente verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und machen diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Gewerbeinheit, die aktuell als Büro genutzt wird. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich alternativ hervorragend zur Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Küchenbereichs. Die weiteren Etagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert mit einer gelungenen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**VP azonosító: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## **Minden a helyszínről**

**Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Rheydter Marktplatz mit seinen vielfältigen Geschäften und Gastronomieangeboten ist vis a vis vom Objekt.**

**Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung. Erholungsflächen wie der Stadtwald Mönchengladbach und der Schlosspark Rheydt laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rheydt ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht. Über die nahegelegene B230 sowie die Autobahnen A61 und A52 sind auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen bequem zu erreichen.**

**VP azonosító: 26038018 - 41236 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](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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