

Mönchengladbach

Modernes Wohnjuwel mit Gartenoase - Zweifamilienhaus der Extraklasse!

CODICE OGGETTO: 25038014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m²

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25038014
Superficie netta	ca. 270 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	111.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.08.2026	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

La proprietà



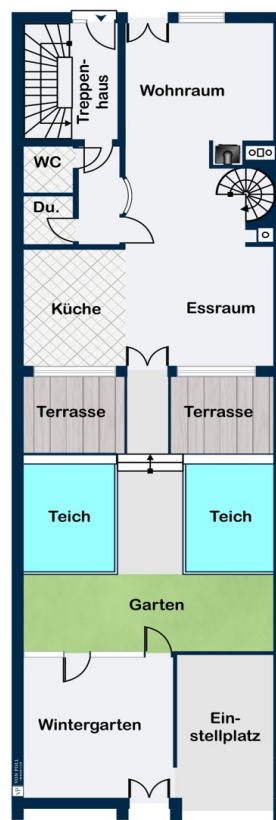
CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

La proprietà

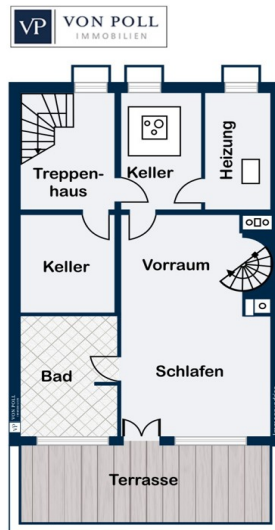


CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

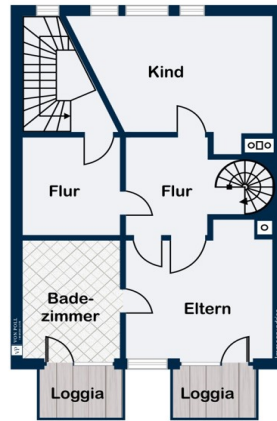
Planimetrie



Erdgeschoss



Souterrain



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein vollständig modernisiertes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1994 erbaut und 2017 umfassend saniert wurde. Das Objekt überzeugt durch seine ansprechende und zeitgemäße Ausstattung auf einer Gesamtwohnfläche von rund 270 m².

Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und eignet sich ideal für Familien, Generationenwohnen oder zur Vermietung. Die erste Wohneinheit verfügt über ca. 125 m² Wohnfläche, während die zweite Einheit etwa 145 m² umfasst. Beide Einheiten wurden mit modernen Materialien und technischer Ausstattung versehen, die ein komfortables Wohngefühl schaffen.

Die erste Wohneinheit bietet einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche. Dieses Raumkonzept sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht eine flexible Nutzung. Der Essbereich führt auf eine weitläufige Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Von hier aus genießen Sie den Blick auf einen liebevoll angelegten Teich, über den eine charmante Brücke führt. Der Gartenbereich hinter dem Teich beinhaltet zudem einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der sich das ganze Jahr über als Rückzugsort nutzen lässt. Darüber hinaus bietet diese Einheit zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Privatsphäre gewährleisten. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Die zweite Wohneinheit mit ca. 145 m² Wohnfläche besticht ebenfalls durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohnraum für eine große Familie oder zur separaten Vermietung.

Das Haus wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert – sowohl technisch als auch optisch – und entspricht in Ausstattung und Bauqualität einem gehobenen Standard. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung, die auch an kalten Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die modernisierte Bausubstanz und die hochwertige Ausstattung gewährleisten ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnklima. Beide Einheiten sind mit den notwendigen Anschlüssen sowie hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten damit ein attraktives Wohnambiente.

Durch die umfassenden Modernisierungen präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Es eignet sich nicht nur als großzügiges Einfamilienhaus, sondern auch ideal für das Wohnen mehrerer Generationen oder zur teilweisen Vermietung.

Interessenten, die auf der Suche nach einem geräumigen, flexibel nutzbaren Zuhause oder einer soliden Investition in attraktiver Lage sind, werden hier fündig. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um dieses moderne Objekt und sein Potenzial persönlich kennenzulernen.

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Tutto sulla posizione

In einer ruhigen Straße im Stadtteil Pongs liegt dieses Objekt in absolut ruhiger Umgebung nahe dem malerischen Stadtwald und auch in Nähe des Schmölderparcs. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, was für ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld sorgt.

Die Lage des Grundstücks besticht nicht nur mit ihrer Ruhe, sondern auch mit ihrer sehr guten Infrastruktur. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und anderen Dienstleistern befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten die gut angebundenen Busverbindungen eine bequeme Möglichkeit, die Stadt und ihre Umgebung zu erkunden.

Das Zentrum von Rheydt ist nahe und in nur fünf Minuten erreichbar. Auch das Zentrum von Mönchengladbach ist nur zehn Minuten entfernt. Für Pendler sind die Autobahnen A61, A46 und A52 in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglicht. Diese Lage vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe in perfekter Harmonie.

In einem Umkreis von gerade einmal 5 km finden Sie alles was Sie im Alltag benötigen: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com