

Mönchengladbach

## Nuovo gioiello esclusivo in una posizione ricercata: vita moderna ai massimi livelli

*Codice oggetto: 25038015*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 715.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

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

**Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25038015</b>
Superficie netta	<b>ca. 134 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2018</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>715.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	23.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.12.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



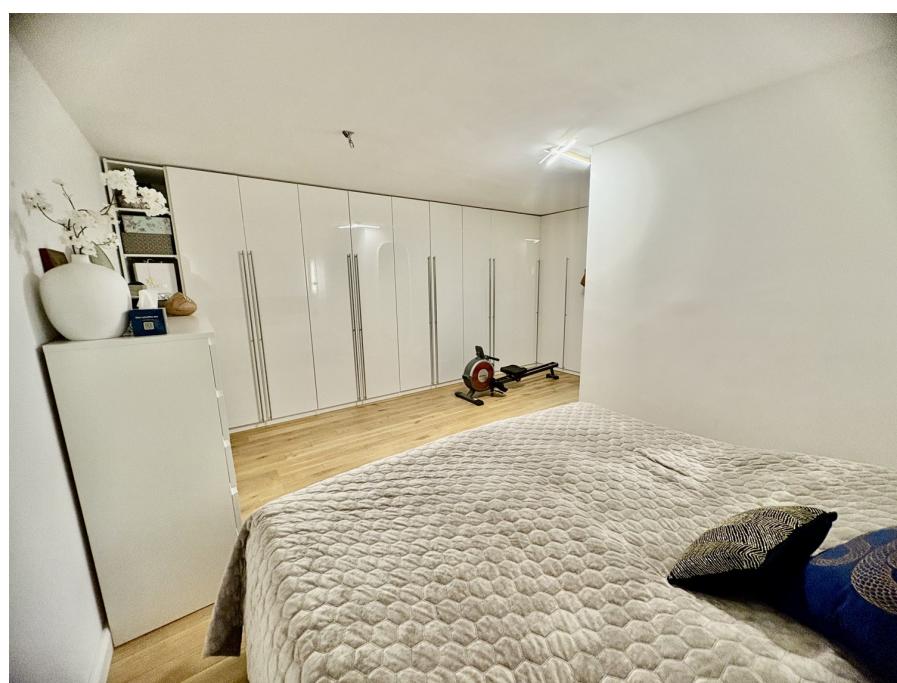
Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



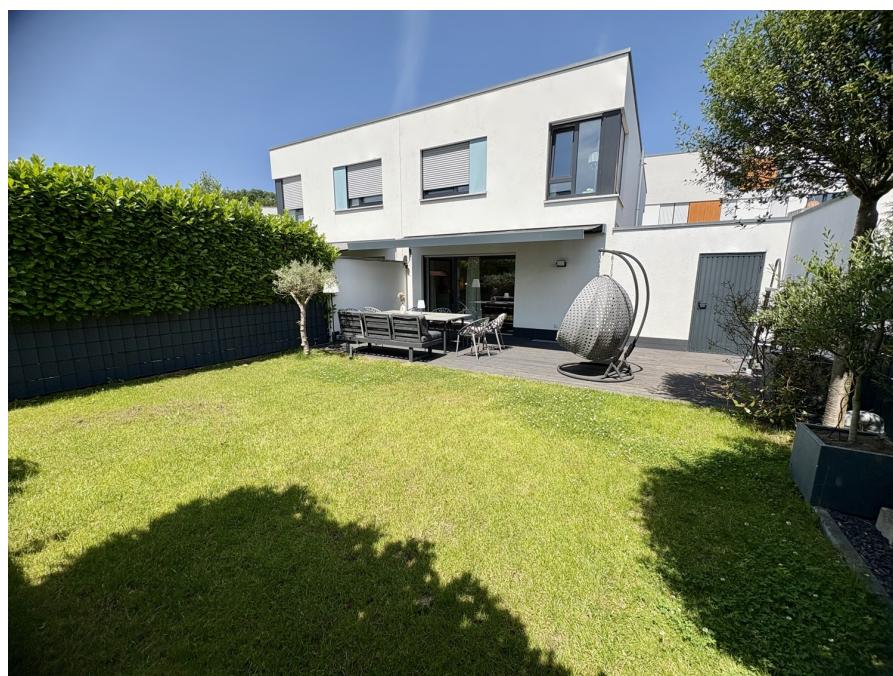
Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



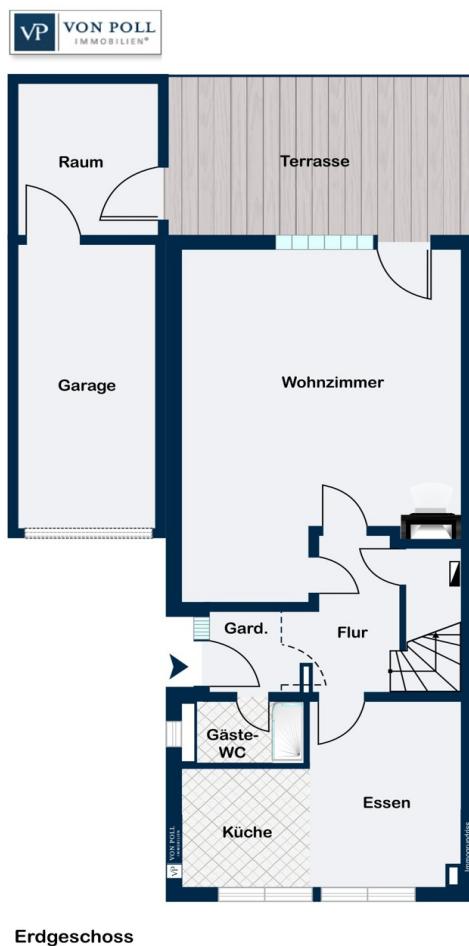
Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà

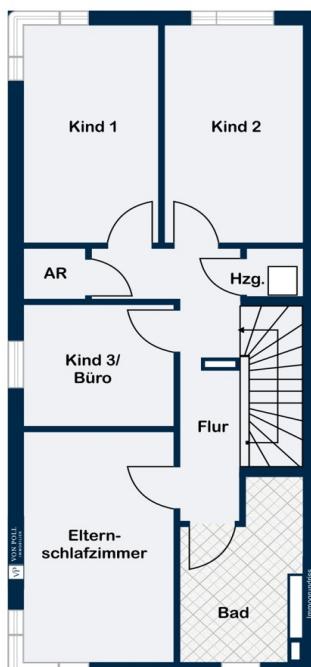


Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

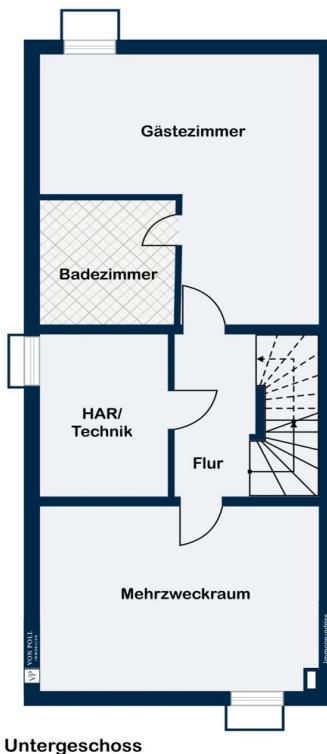
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 25038015 - 41065 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

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?m<sup>2</sup>, ein großzügiges Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25038015 - 41065 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Codice oggetto: 25038015 - 41065 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](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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