

**Mönchengladbach**

# Esclusiva casa unifamiliare indipendente con rilassante oasi di benessere!

**Codice oggetto: 25038022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 765.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 759 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

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

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25038022	Prezzo d'acquisto	765.000 EUR
Superficie netta	ca. 237 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2001		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



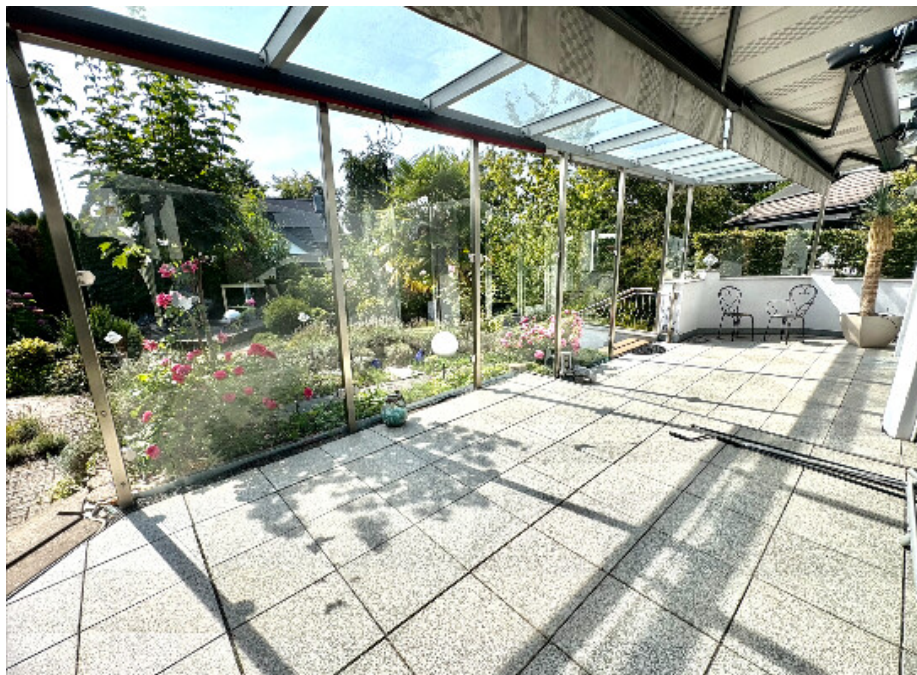
Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## La proprietà



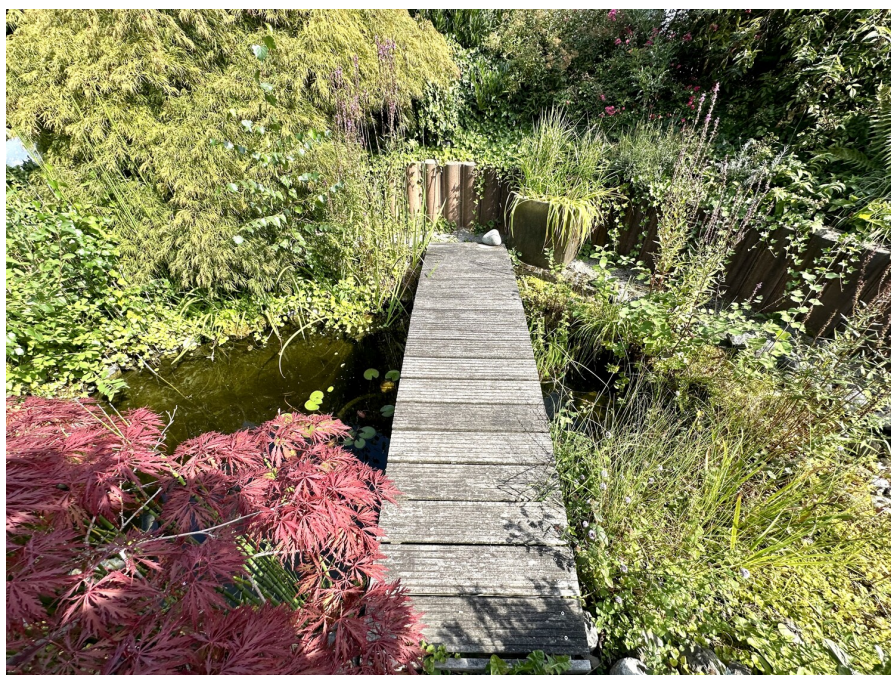
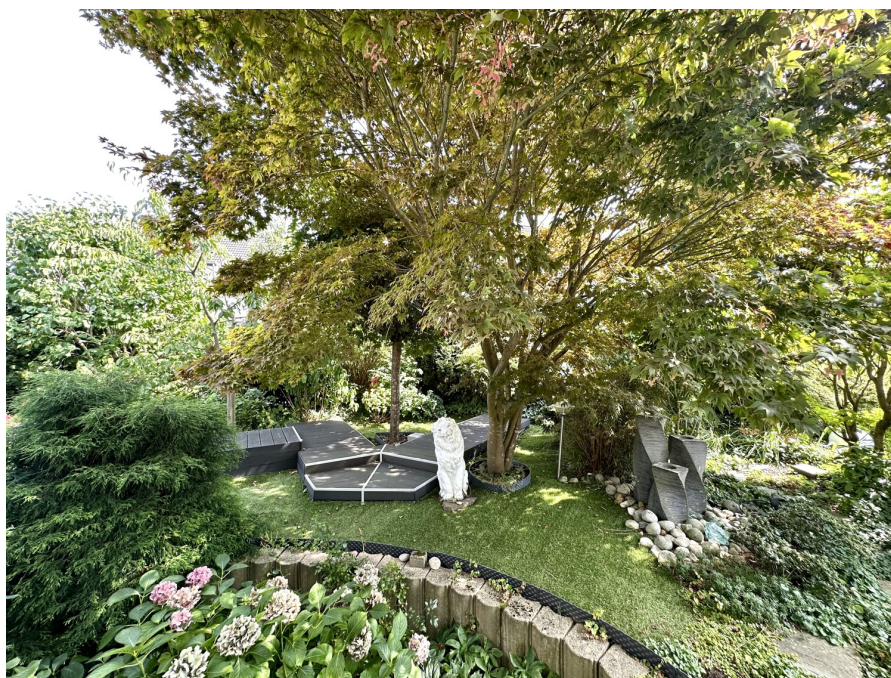
**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà

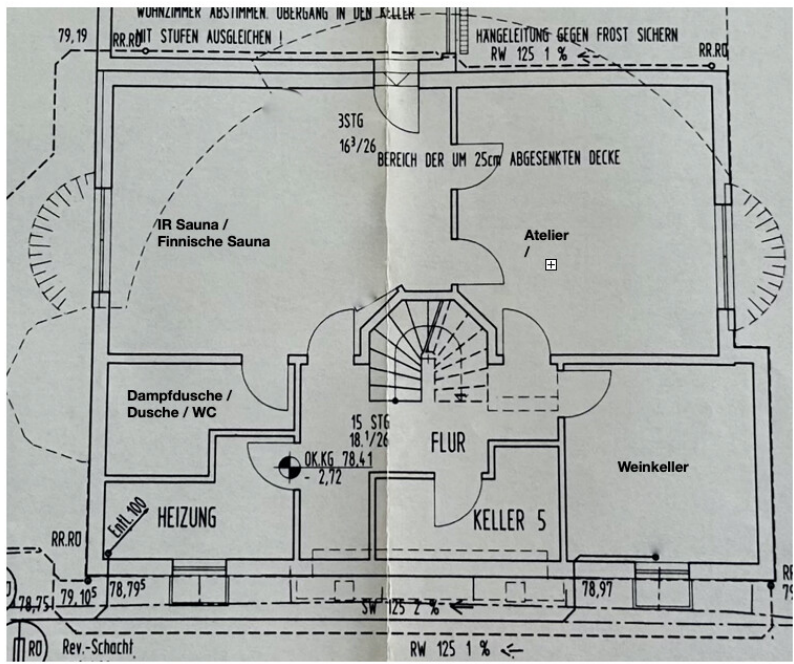
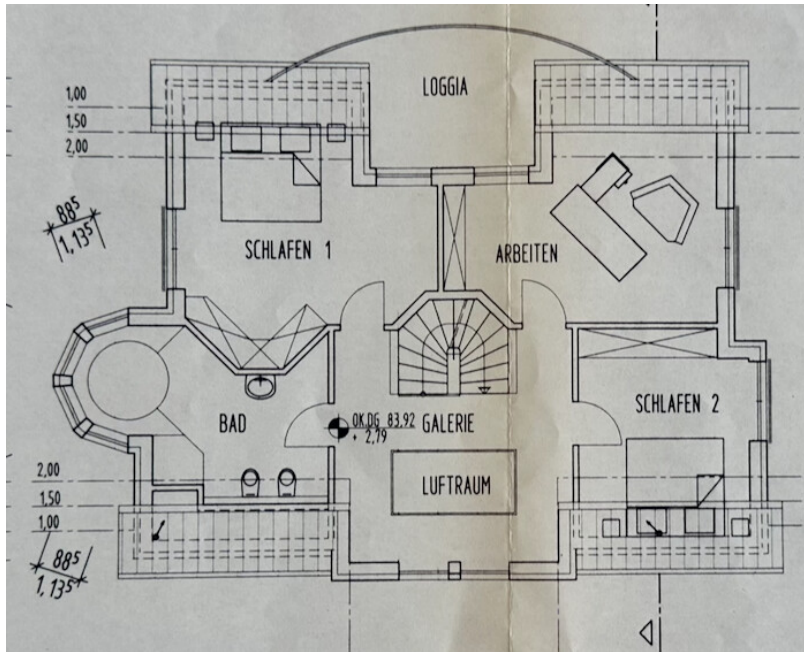


**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## La proprietà







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: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche, freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik, exklusive Ausstattung und ein echtes Wohlfühlambiente auf eindrucksvolle Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 237 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 759 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie mehr als nur Raum – sie bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre:

Weitläufige Flächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen eine elegante, gleichzeitig aber wohnlich-warme Umgebung. Das Herzstück des Erdgeschosses ist das riesige Wohnzimmer, das mit seiner offenen Raumgestaltung beeindruckt. Die großen, bodentiefen Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und ermöglichen einen fließenden Übergang auf die Terrasse und in den Garten. Hier lässt es sich wohnen, entspannen und gemeinsam genießen. Die integrierte Einbauküche ist nicht nur funktional und modern, sondern auch bereits im Kaufpreis enthalten. Ausgestattet mit einem hochwertigen Induktionskochfeld und stilvollen Fronten, fügt sie sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die mit einem begehbaren Sicherheitsglasdach ausgestattet ist. So genießen Sie Ihre Auszeit im Freien bei jedem Wetter. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit einem durchdachten Konzept: Eine automatische Bewässerungsanlage, gespeist durch eine Zisterne zur Regenwasserspeicherung, sorgt für sattes Grün, während der Gartenteich mit Koi-Fischen ein besonderes Merkmal und Ort der Ruhe zugleich ist. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer,

die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind hell, freundlich und schaffen eine private, ruhige Rückzugsebene für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Badezimmer, das sich ebenfalls auf dieser Etage befindet. Hier erwartet Sie eine luxuriöse Whirlpool-Badewanne, die Entspannung auf Knopfdruck verspricht. Für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt ein integrierter LED-Sternenhimmel, der das Bad in ein echtes Wellnesserlebnis verwandelt – perfekt für ruhige Abende und erholsame Auszeiten.

Im Untergeschoss des Hauses eröffnet sich ein ganz besonderes Highlight: Ein stilvoll gestalteter Wellnessbereich, der das tägliche Leben um ein echtes Stück Lebensqualität bereichert. Herzstück dieses Bereichs ist die Finnische Holzsauna, die durch ihr angenehmes Raumklima und die feuchte Wärme für tiefe Entspannung sorgt. Ideal, um nach einem anstrengenden Tag abzuschalten, die Muskeln zu lockern und das Immunsystem zu stärken. Zusätzlich stehen ein Dampfbad sowie eine Infrarot-Wärmekabine für entspannte Stunden zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, moderne Ausstattung und stilvolle Wohnqualität auf besonders harmonische Weise. Der private Wellnessbereich, die intelligente Haustechnik und der liebevoll gestaltete Garten machen es zu einem Ort, an dem man sich rundum wohl fühlt. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst – dieses Zuhause wird Sie begeistern.

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Porsche Design Eingangstür der Marke WERU
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Einbruchssichere Fenster im Erdgeschoss / jedes Fenster einzeln abschließbar
- Begehbare Sicherheitsglas für die Terrassenüberdachung in Kombination mit optimalem Wind- und Sonnenschutz durch mehrere großzügige Markisen
- Dampfsauna
- Infrarotkabine
- Finnische Holzsauna
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Induktionskochfeld (in der Einbauküche, im Preis inbegriffen)
- Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung
- Zisterne im Garten (zur Regenwasserspeicherung)
- Gartenteich mit Koi-Fischen
- Elektrische Rollläden
- Zwei maßgefertigte Insektenschutzgitter an der Wohnzimmertür zur Terrasse

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Odenkirchen und bietet eine verkehrsberuhigte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm und unkompliziert. Die Anbindung ist ideal:

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, zudem sind die Autobahnen A44 und A61 schnell zu erreichen.

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Codice oggetto: 25038022 - 41199 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)