

Mönchengladbach

# MG-Windberg! Spazio per tutta la famiglia!

*Codice oggetto: 25038023*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25038023 - 41063 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: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25038023                             |
| Superficie netta    | ca. 215 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1928                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>4 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile   |

Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.09.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 234.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                             |

Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



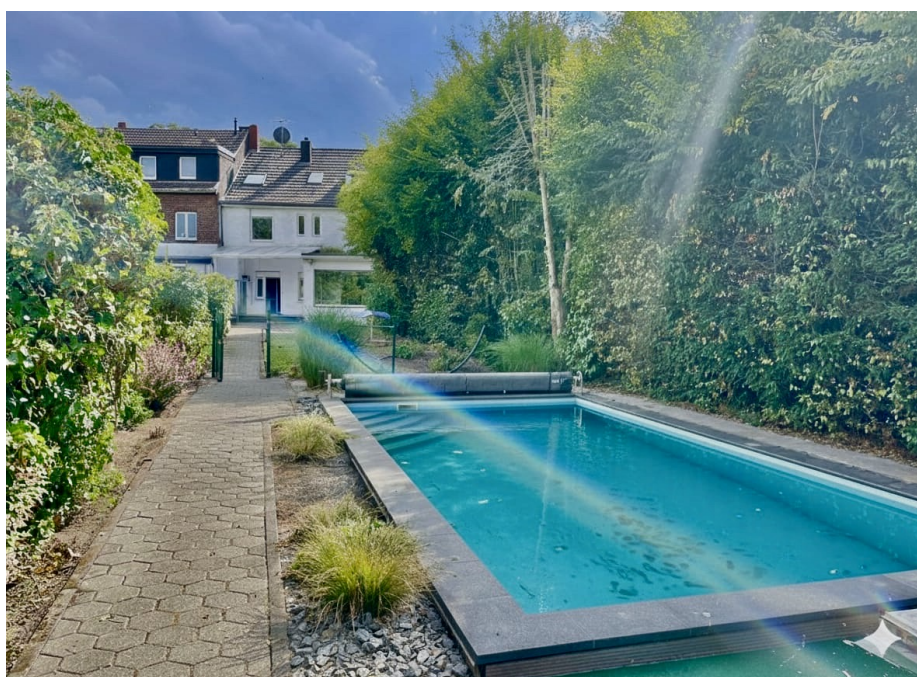
Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



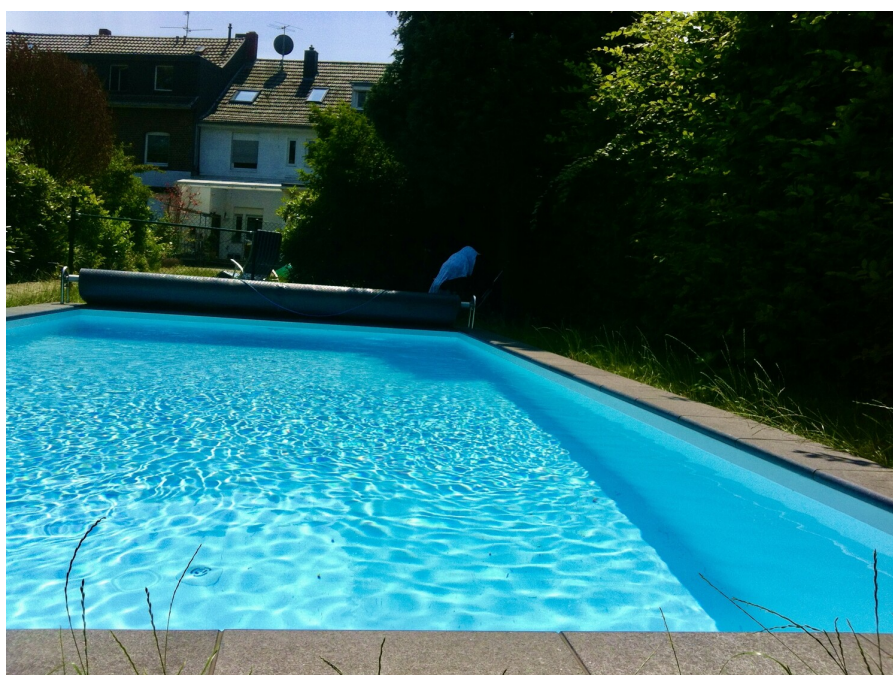
Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



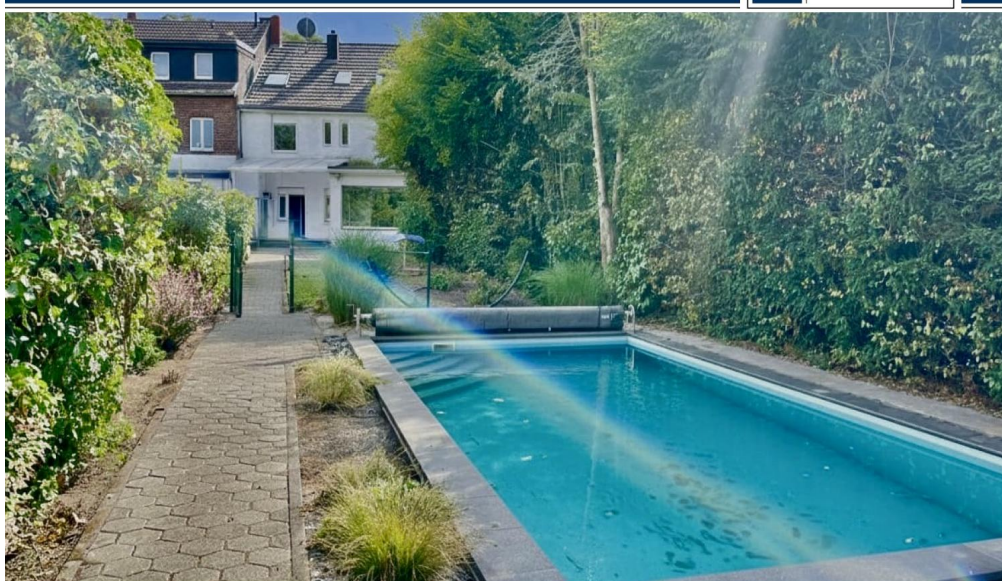
Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà

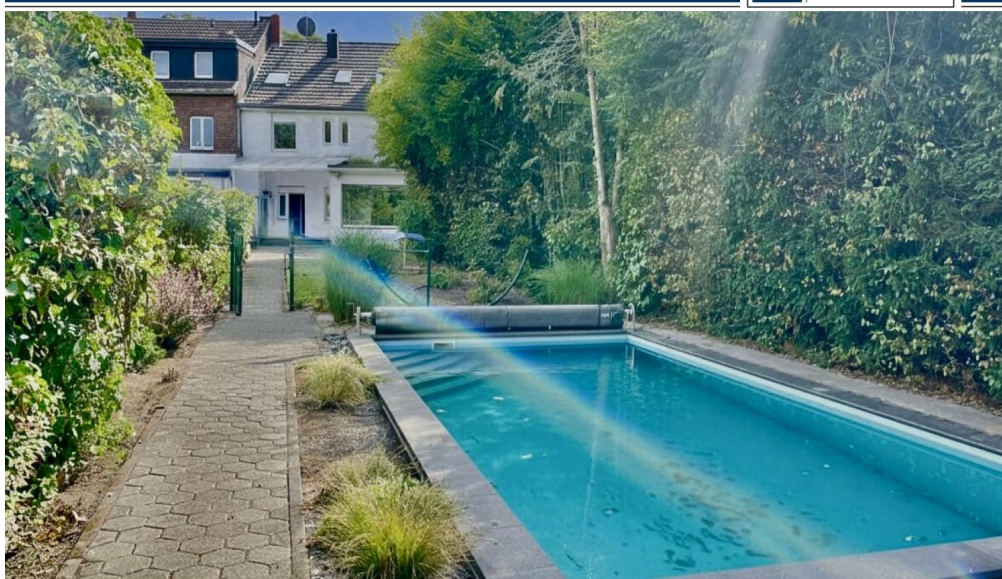


Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



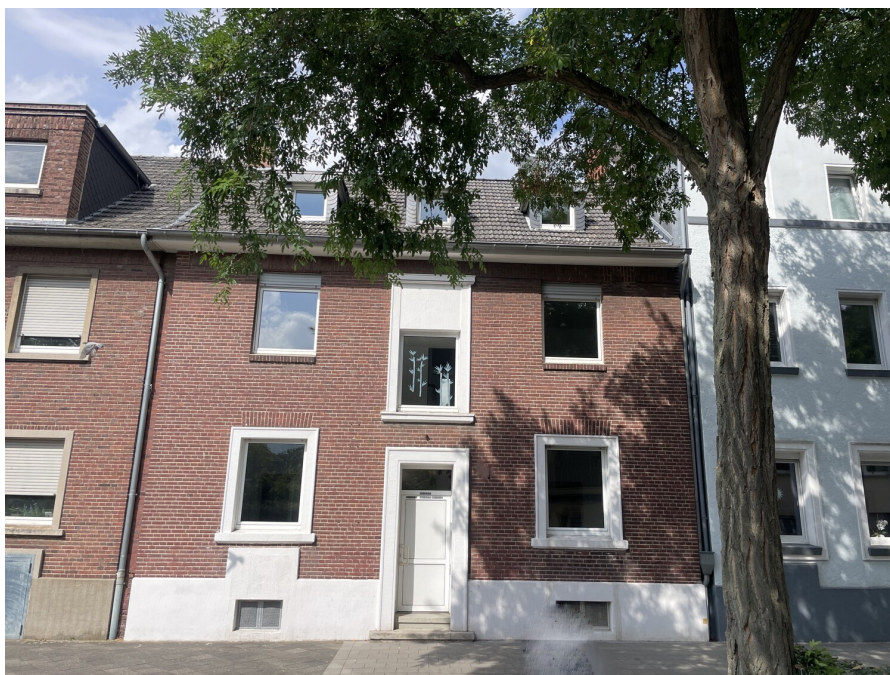
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

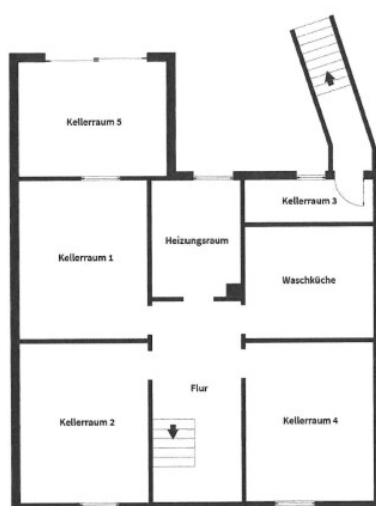
Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

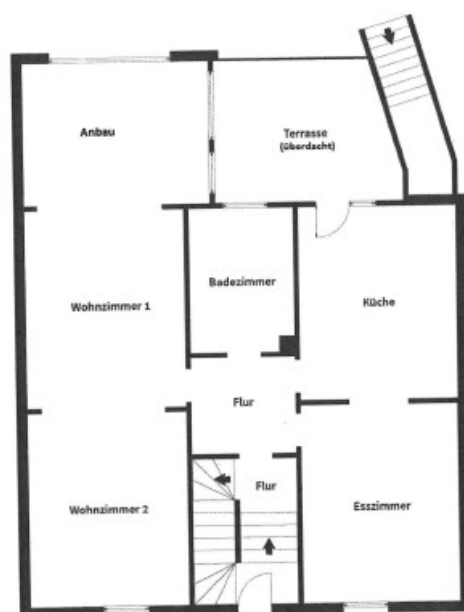
## La proprietà

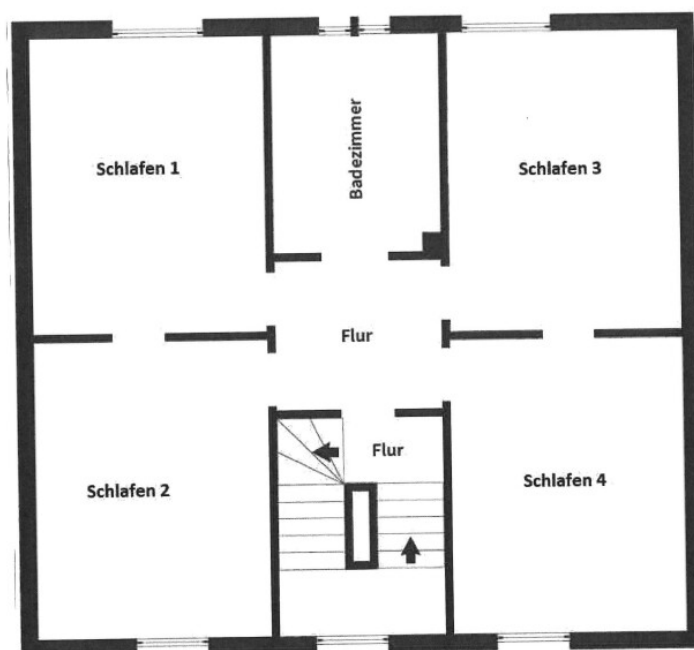


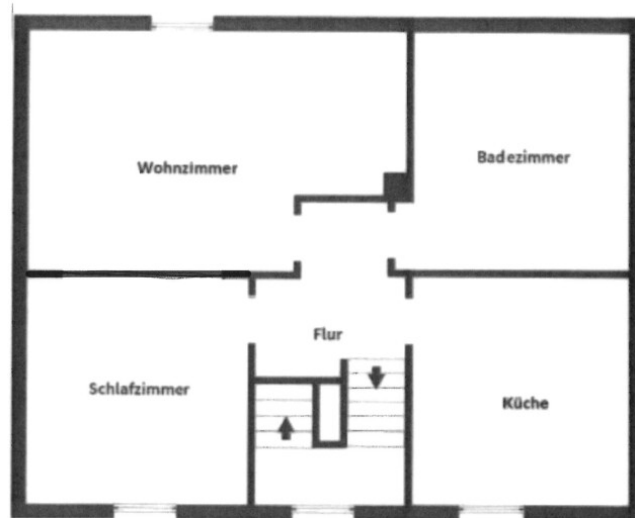
Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

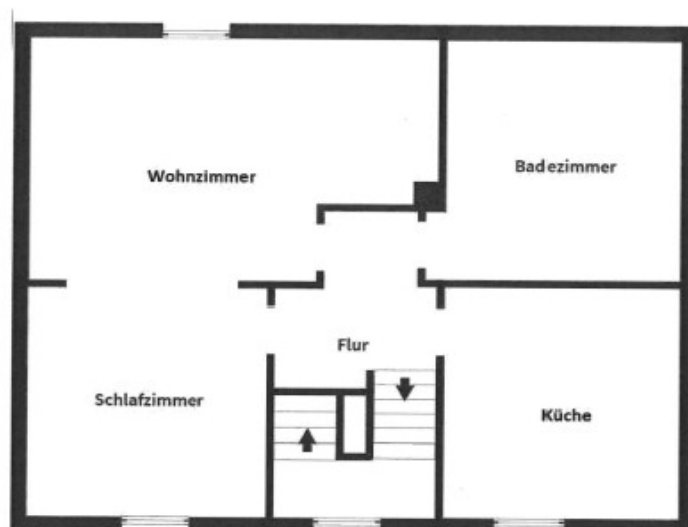
## Planimetrie











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: 25038023 - 41063 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1928 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> sowie insgesamt neun Zimmern reichlich Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Raum, Stil und Komfort legen. Auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie nicht nur ein gepflegtes Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlambiente – inklusive großem Garten, Pool und vier separaten Garagen.

Bereits im Erdgeschoss beeindruckt das Haus mit einem offenen, großzügigen Wohnkonzept. Der weitläufige Wohnbereich mit direktem Blick in den Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Blick ins Grüne. Der Garten bietet mit seinem großen Pool ein absolutes Highlight – hier lässt sich der Sommer direkt vor der eigenen Tür genießen. Die moderne Pooltechnik inklusive Gegenstromanlage stammt aus dem Jahr 2011.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, guten Zustand. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurden zahlreiche weitere Maßnahmen umgesetzt, die den Gesamtzustand des Hauses unterstreichen. Dazu zählen die Erneuerung des Innenputzes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie die vollständige Modernisierung des Badezimmers im ersten Obergeschoss. Hochwertige Vollholztüren wurden im gesamten Haus eingebaut und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit natürlicher Ausstrahlung. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine umfassende Einbruchsicherung an allen Fenstern und Türen im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann als nahezu eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, einen gemütlichen Wohnbereich, eine eigene Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer, verteilt auf jede Etage, was für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag sorgt. Ein echtes Plus sind die vier Einzelgaragen auf dem Grundstück, die bequem Platz für mehrere Fahrzeuge oder zusätzliche Lagerfläche bieten – ein seltener Komfort, besonders in dieser Wohnlage.

Ob für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen mit dem Wunsch

nach viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten – dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Qualität, Lage und Atmosphäre. Der gepflegte Zustand, die umfassenden Modernisierungen und das stimmige Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Dettagli dei servizi

Die Ausstattung überzeugt durch durchdachte Modernisierungen: 2008 wurden die Küche, die Wasserleitungen sowie sämtliche Fenster der Küche saniert. Ebenso stammt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 und versorgt das Haus über moderne Flachheizkörper effizient mit Wärme. Thermopenfenster mit Zweifachverglasung und integrierte Rollläden sorgen für Energieeffizienz.

Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Windberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Berufstätige die gute Verkehrsanbindung schätzen:

Die Innenstadt und die historische Altstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten sind ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A61 und A52.

Auch medizinisch ist die Lage bestens versorgt – das Krankenhaus Bethesda liegt nur wenige Minuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich und bieten eine zügige Anbindung in alle Teile der Stadt.

Codice oggetto: 25038023 - 41063 Mönchengladbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Codice oggetto: 25038023 - 41063 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)