

Mönchengladbach

Freistehende Traumvilla am Bökelberg! Sofort bezugsfertig!

Codice oggetto: 26038013



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 500 m²**

Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

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

Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26038013
Superficie netta	ca. 225 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	83.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



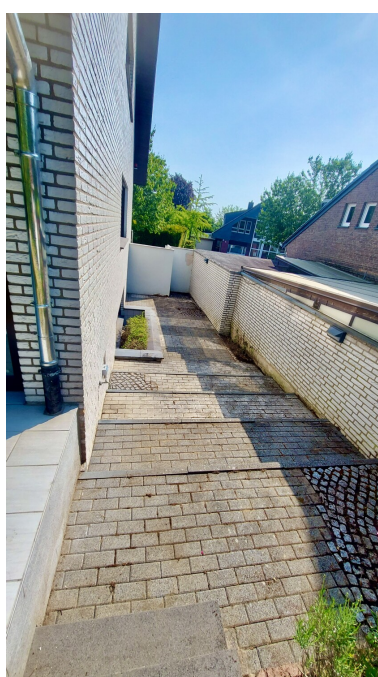
Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

La proprietà



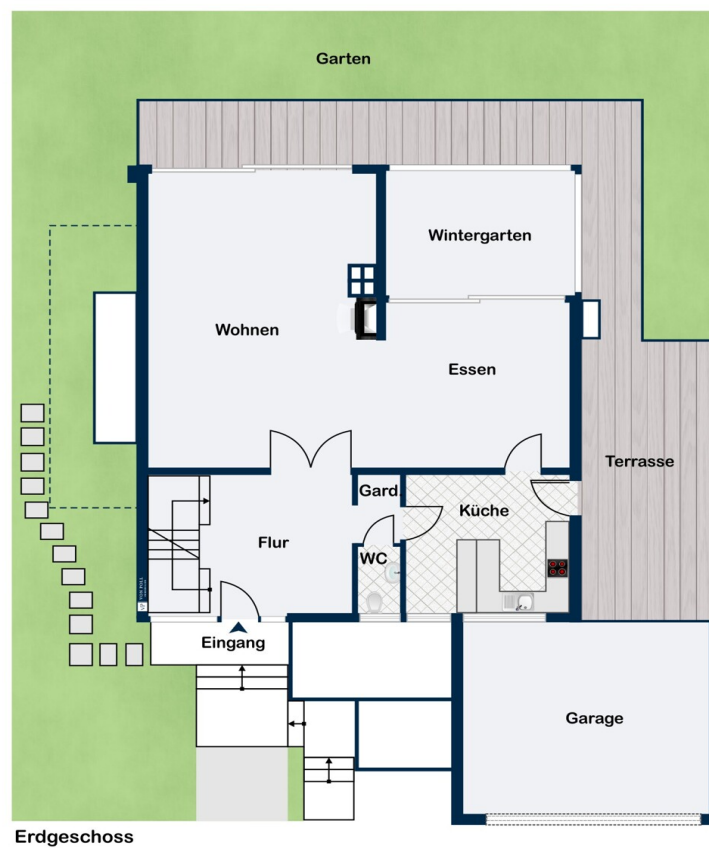
Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

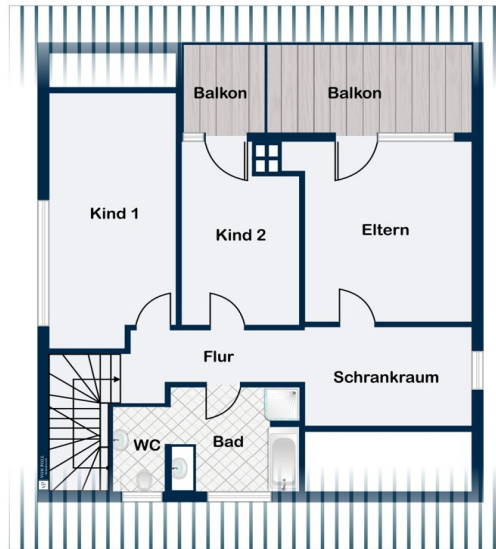
La proprietà



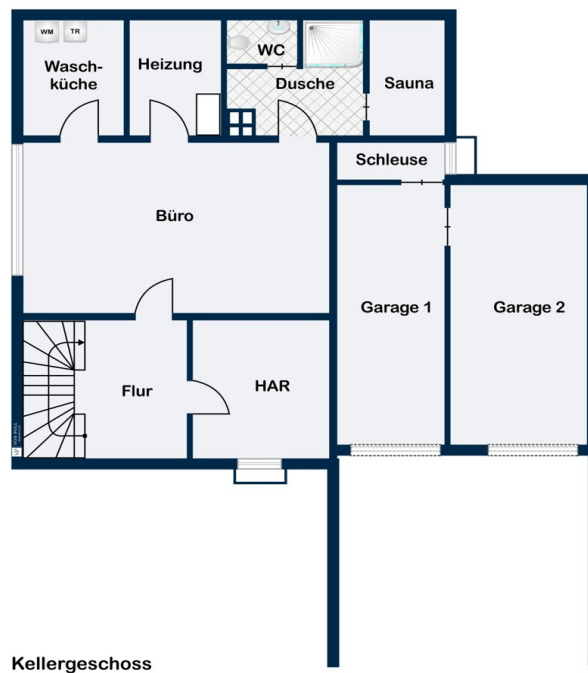
Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

Planimetrie





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: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² auf einem ca. 500 m² großen Grundstück umfangreichen Raum zur individuellen Entfaltung – ideal für Familien, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und ein gepflegtes Ambiente legen. Die Immobilie wurde im Jahr 1978 errichtet und zeichnet sich durch eine moderne Zentralheizung aus.

Die Fassade des Hauses präsentiert sich in einem zeitlosen Stil mit heller Klinkerverkleidung und dunklen Fensterrahmen. Eine großzügige Treppenanlage führt zum Hauseingang, flankiert von stilvoll angelegten Beeten und klar strukturierten Außenbereichen. Zwei Garagen sind in die Architektur des Gebäudes integriert und bieten einen komfortablen Zugang sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern. Davon stehen 4 Schlafzimmer zur Verfügung, sodass die Nutzung sowohl als Familienhaus als auch für Gäste oder Homeoffice-Lösungen bestens geeignet ist.

Das Herzstück bildet die helle und gut ausgestattete Küche, die mit großformatigen Fenstern viel Tageslicht bietet. Die modernen Einbaumöbel in heller Farbgebung harmonieren mit den dunklen Akzenten an Arbeitsflächen und Schränken. Die Bodenfliesen sind in natursteinähnlicher Optik gehalten und unterstreichen das hochwertige Ambiente.

Neben einem Gäste-WC verfügt die Immobilie über zwei voll ausgestattete Badezimmer. Das Hauptbadezimmer beeindruckt mit großformatigen Fliesen, einer begehbaren Dusche, einer Eckbadewanne sowie Design-Armaturen. Die Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl. Ein weiteres Badezimmer ist in hellen, modernen Farbtönen gestaltet und verfügt ebenfalls über hochwertige Sanitärobjekte und Fliesen.

Das Elternschlafzimmer bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne. Große Fensterfronten ermöglichen viel Lichteinfall und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Die weiteren Schlafzimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – verfügen über eine ähnliche Gestaltung mit großformatigen Fenstern, glatten Wänden sowie Holzfußböden in ansprechender Optik.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das durch großflächige Dachfenster viel Licht bietet und sich als zusätzlicher Raum etwa für ein Spielzimmer oder Hobbybereich nutzen lässt.

Für Stauraum und unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten steht der geräumige Keller bereit, der ebenfalls über Tageslichtfenster verfügt und vielseitig gestaltet ist. Die moderne Deckenbeleuchtung sorgt hier für ein angenehmes Ambiente.

Das Grundstück ist klar strukturiert, Außenanlagen und Vorgarten sind gepflegt und bieten Potenzial für unterschiedliche Nutzungen, von der Gartengestaltung bis zum entspannten Aufenthalt im Freien.

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und gehobenem Wohnkomfort macht dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie in bester Wohnlage. Ein Haus, das viele Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte bereithält und gleichermaßen funktionale wie ästhetische Ansprüche erfüllt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Codice oggetto: 26038013 - 41063 Mönchengladbach

Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum „Bunten Garten“/Bökelberg, Mönchengladbachs schönstem Grünzug. Die Lage ist, nicht zuletzt aufgrund der guten Nachbarschaft, sehr begehrt. Renommierete Schulen und ein vielseitiges Gastronomieangebot stehen in der Nähe zur Verfügung. Das Haus selber ist in einer ruhigen verkehrsberuhigten Straße beheimatet, Die Autobahnen A44 und A52 sind nur ca. 1 km entfernt. Entsprechend zügig ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihrem Flughafen erreicht.

Codice oggetto: 26038013 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com