

Mönchengladbach

Junges Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten und modernem Wohngefühl

Codice oggetto: 26038017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 163 m²

Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

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

Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26038017
Superficie netta	ca. 100 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

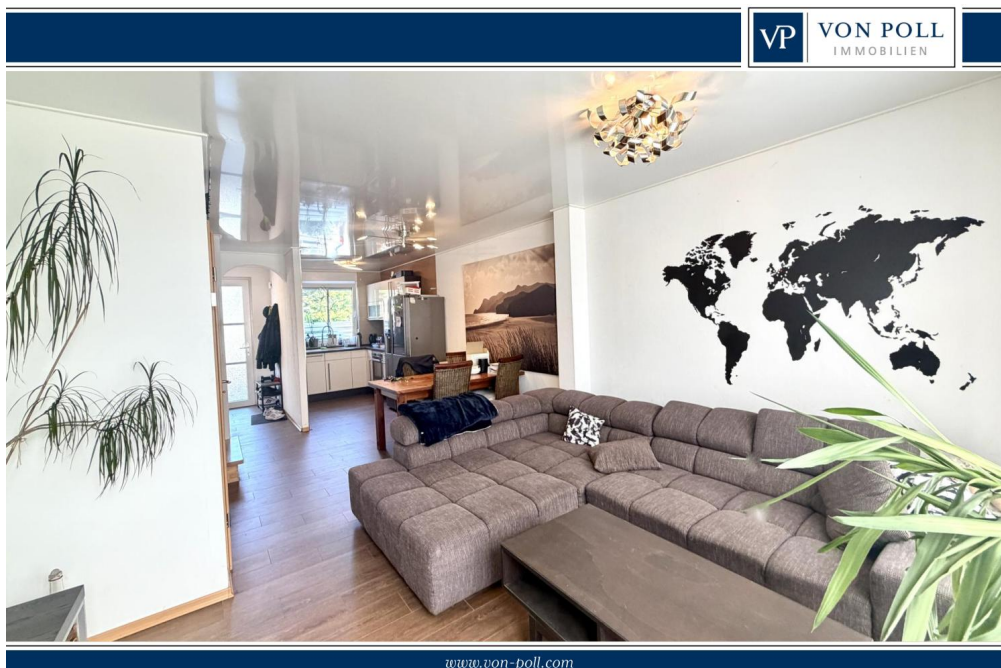
Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	61.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.05.2027	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà



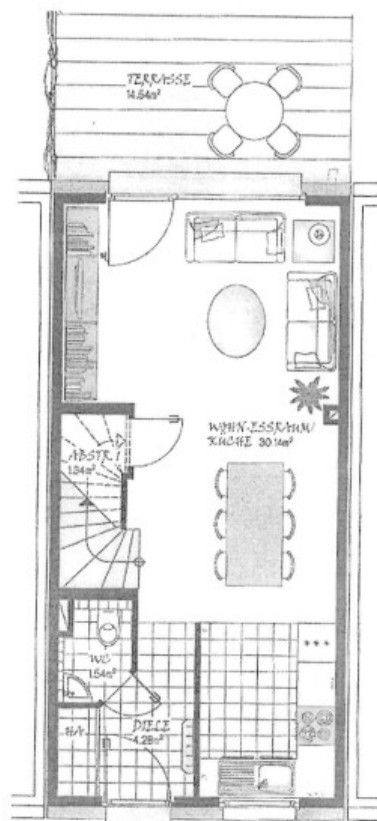
Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

La proprietà

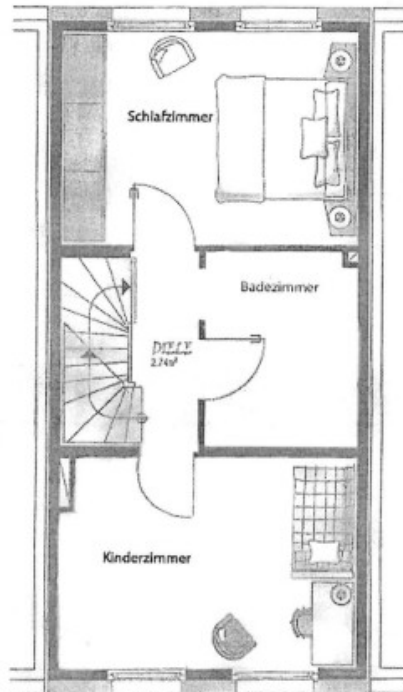


Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

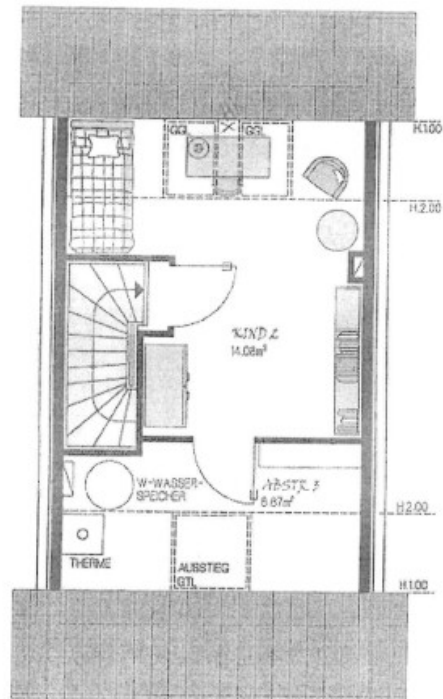
Planimetrie



ERDGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



OBERGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS



DACHGESCHOSS M.1:50 MITTELHAUS

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: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Una prima impressione

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und einem Grundstück von ca. 163 m² eignet sich die Immobilie hervorragend für unterschiedlichste Lebensphasen. Beim Betreten der Immobilie fällt zunächst die moderne und gepflegte Fassade auf, die das gesamte Wohnumfeld harmonisch ergänzt. Das Haus steht in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die viel Flexibilität für den Alltag bietet. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten angenehm hell ist und einen offenen Blick auf den angrenzenden Garten bietet. Die Übergänge zwischen den Bereichen sind fließend gestaltet, was zu einem einladenden Wohngefühl beiträgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die gepflegte Terrasse mit Überdachung, die bei jeder Witterung nutzbar ist. Der angrenzende Garten mit Rasenfläche und Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und für verschiedene Aktivitäten im Freien. Die Küche befindet sich angrenzend zum Wohn-Essbereich und ist mit modernen Einbauten und Geräten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für angenehme Helligkeit und gute Belüftung beim Kochen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und mit zwei Dachflächenfenstern versehen, wodurch ein weiterer heller Raum entsteht – ideal beispielsweise als Arbeitsbereich oder Lesezimmer. Das Badezimmer wurde mit großformatigen, modernen Wand- und Bodenfliesen gestaltet und bietet neben einer Eckwanne mit Duschtrennung auch ein großes Waschbecken sowie einen Spiegelschrank und zahlreiche Ablagemöglichkeiten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung. Dies sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wohnverhältnisse. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der guten Raumaufteilung und der vielseitig nutzbaren Zimmer eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein modernes, funktionales Zuhause legen. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie. Dieses Reihenmittelhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

Codice oggetto: 26038017 - 41179 Mönchengladbach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Rheindahlen überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der öffentliche Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen A52, A61 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Mönchengladbach, Düsseldorf und der umliegenden Regionen. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Hardter Wald sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Codice oggetto: 26038017 - 41179 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