

Mönchengladbach

# Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

Codice oggetto: 26038018



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

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 458 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

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

**Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26038018</b>
Superficie netta	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1910</b>

Prezzo d'acquisto	<b>330.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera d'angolo</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2018</b>
Tipologia costruttiva	<b>prefabbricato</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>100.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>06.03.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1910</b>

Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



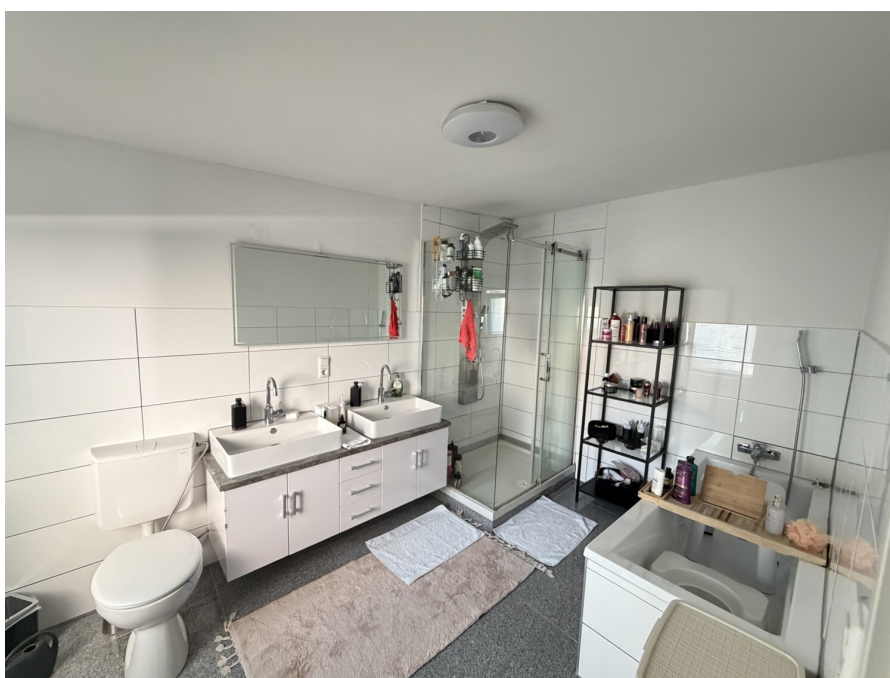
Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



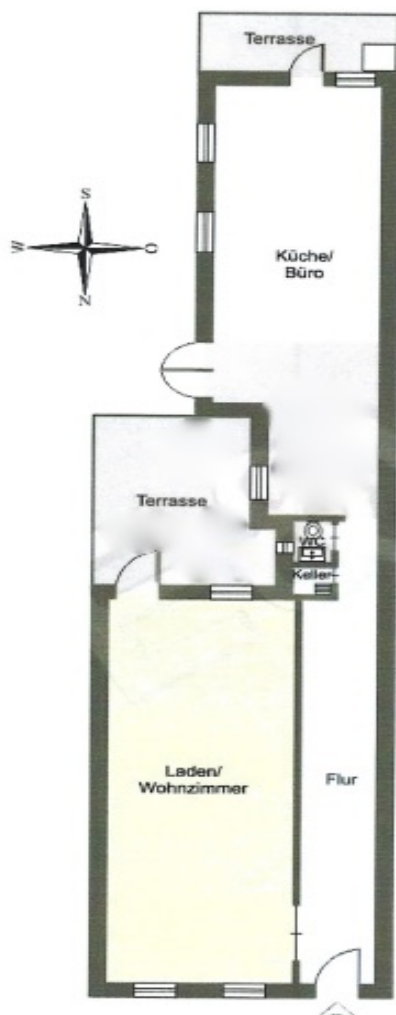
Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

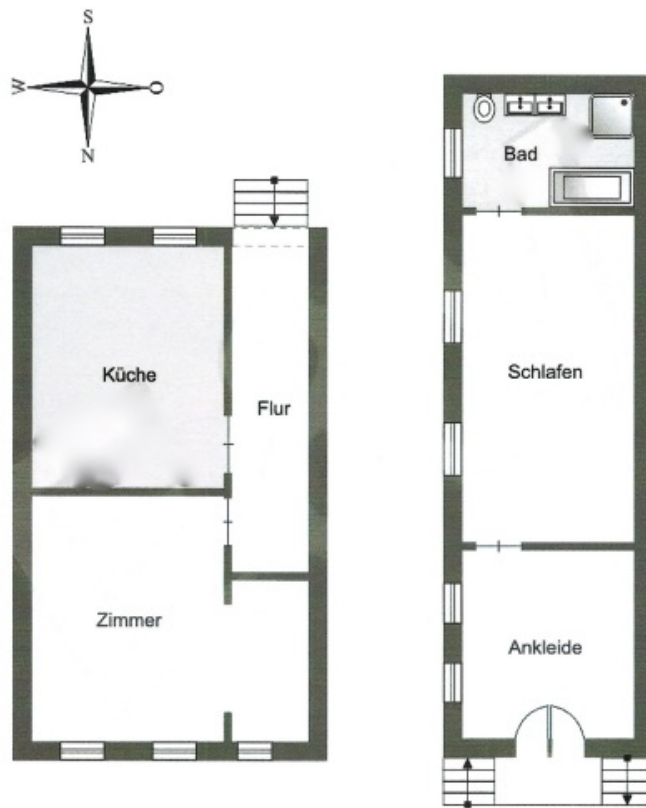
## La proprietà

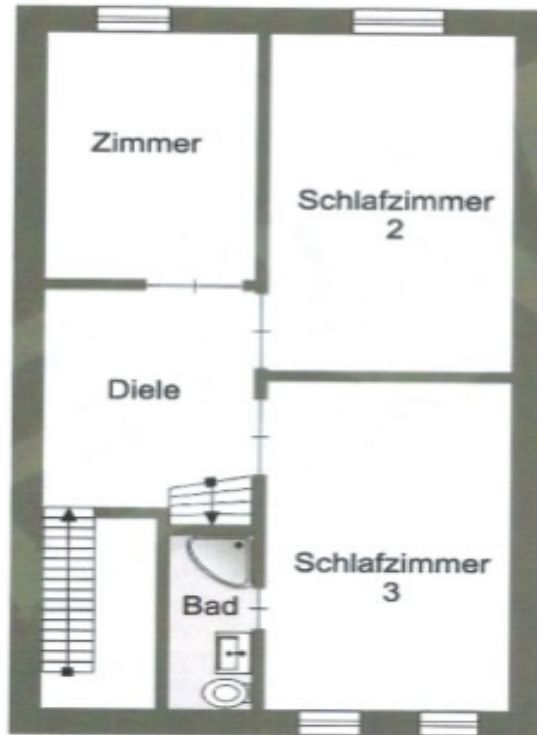


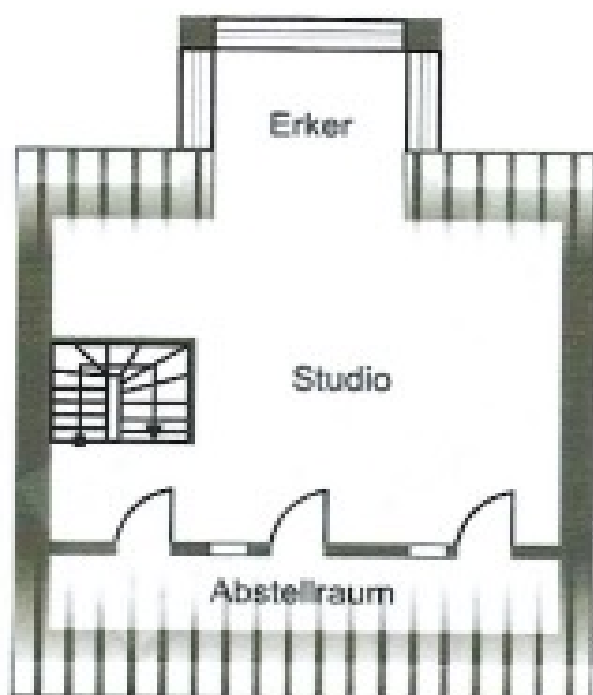
Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

## 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: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 458?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet. Insgesamt verteilen sich acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer auf mehrere Ebenen. Dank umfassender Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2013 und 2018 verbindet das Gebäude den Charme eines historischen Altbaus mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung.

Die stilvolle Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem überwiegend dreifachverglaste Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Elektro- und Wasserleitungen sowie die Bäder fachgerecht erneuert und auf einen zeitgemäßen technischen Standard gebracht. Ergänzend hierzu erfolgten im Jahr 2014 umfangreiche Drainagearbeiten rund um das Gebäude.

Auch das Dach wurde teilweise saniert beziehungsweise umfassend instand gesetzt, sodass sich die Villa heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Weitere Renovierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durchgeführt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und überzeugt mit optimalen Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Die charakteristischen Jugendstilelemente verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und machen diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Gewerbeinheit, die aktuell als Büro genutzt wird. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich alternativ hervorragend zur Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Küchenbereichs. Die weiteren Etagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert mit einer gelungenen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 26038018 - 41236 Mönchengladbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Rheydter Marktplatz mit seinen vielfältigen Geschäften und Gastronomieangeboten ist vis a vis vom Objekt.**

**Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung. Erholungsflächen wie der Stadtwald Mönchengladbach und der Schlosspark Rheydt laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rheydt ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht. Über die nahegelegene B230 sowie die Autobahnen A61 und A52 sind auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen bequem zu erreichen.**

**Codice oggetto: 26038018 - 41236 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)**