

Mönchengladbach

Willkommen in Ihrer neuen Heimat! Einziehen und Wohlfühlen!

Codice oggetto: 26038021



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

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

Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26038021
Superficie netta	ca. 115 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	117.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà

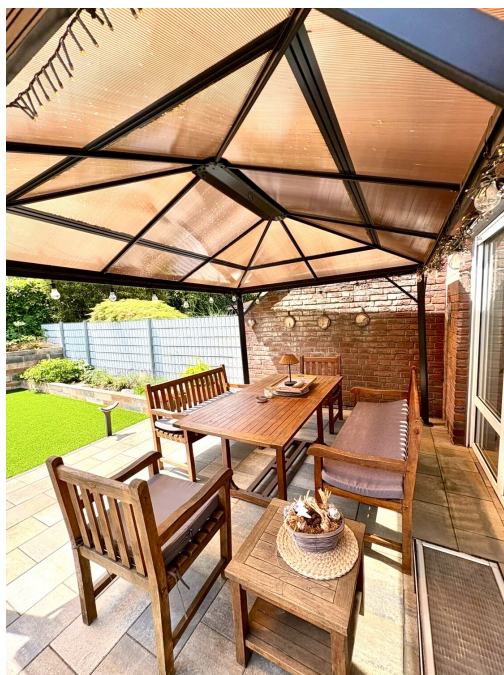


www.von-poll.com



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà



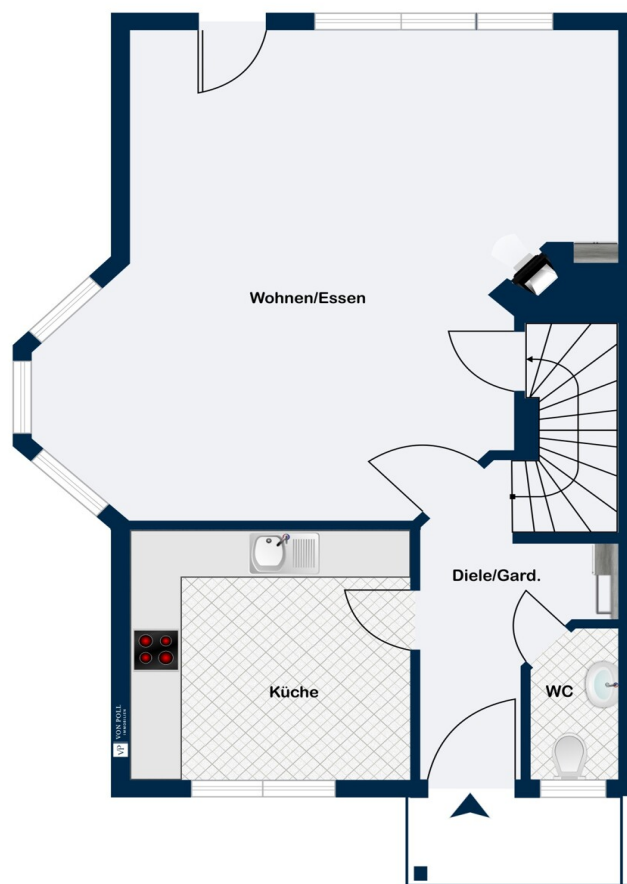
Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

La proprietà

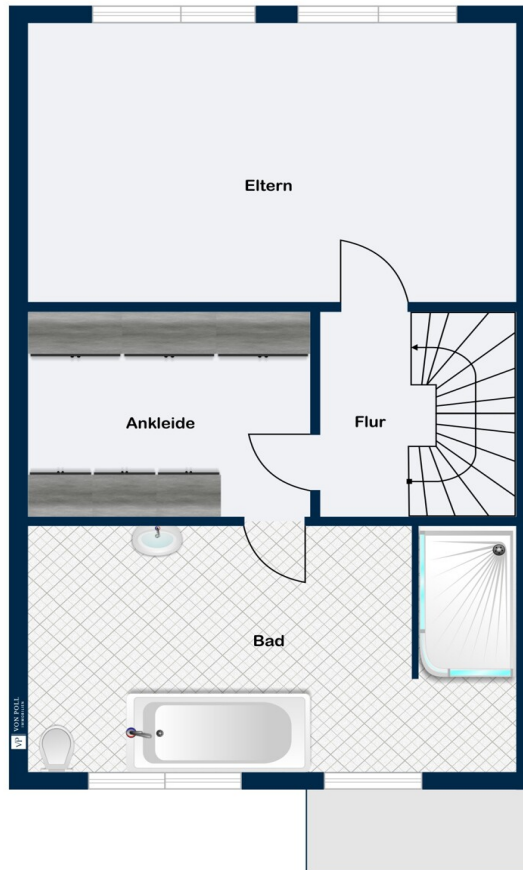


Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

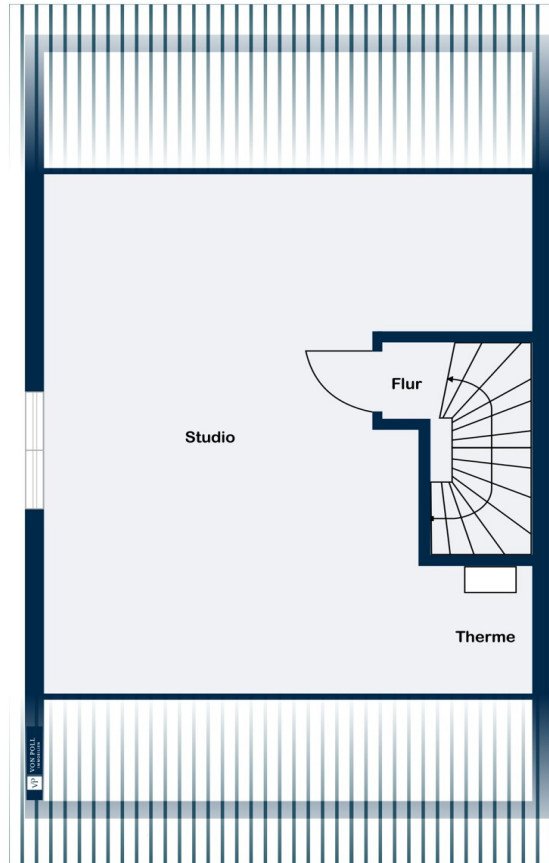
Planimetrie



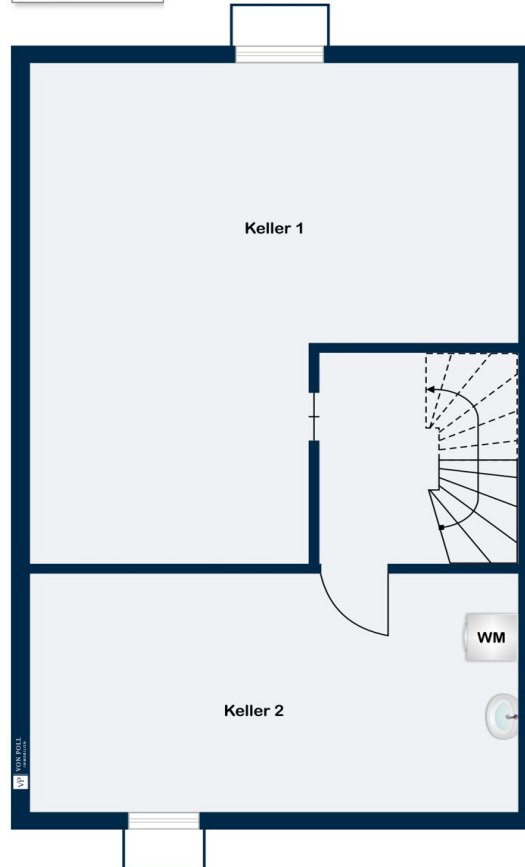
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 präsentiert sich in einem sehr guten und modernisierten Zustand. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und dem hochwertigen Ausstattungsniveau bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Die moderne Eckverglasung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der hochwertige Boden in Holzoptik dem Raum eine warme Ausstrahlung verleiht. Der Kamin im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die 2018 modernisierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2017 erneuert wurde.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das großzügig gestaltete Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den Blick in den Garten. Direkt angrenzend liegt eine separate Ankleide mit praktischen Einbauschränken und viel Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Etage ist das außergewöhnlich große Badezimmer. Die moderne Ausstattung umfasst eine Badewanne, eine großzügige bodengleiche Dusche mit Regenbrause, einen großen Waschtisch mit Unterbau sowie einen stilvollen Handtuchheizkörper. Die hellen Fliesen und die hochwertige Gestaltung schaffen ein zeitloses und gepflegtes Ambiente. Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um einen vielseitig nutzbaren Bereich. Derzeit wird dieser Raum als Hobbyraum genutzt, eignet sich jedoch ebenso ideal zweites Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Sichtbare Dachbalken und die charakteristische Dachschräge verleihen dem Raum einen besonderen Charme und eine gemütliche Atmosphäre.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine hohe Aufenthaltsqualität. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum pflegeleicht angelegten

Garten. Kunstrasen sowie der moderne Sichtschutz schaffen ein attraktives und zugleich unkompliziertes Wohnumfeld mit angenehmer Privatsphäre.

Eine überlange Garage mit modernem Sektionaltor bietet ausreichend Platz für Fahrzeug, Fahrräder und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gelungenen Raumaufteilung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne direkt einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

Tutto sulla posizione

Mönchengladbach präsentiert sich als ein lebendiges urbanes Wohngebiet in Nordrhein-Westfalen, das mit seiner ausgewogenen Alters- und Einkommensstruktur eine ideale Heimat für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, die sowohl berufstätigen Eltern als auch Kindern ein harmonisches und sicheres Umfeld ermöglicht. Mit einer stabilen und sicheren Wohnlage, unterstützt durch ein vielfältiges medizinisches Angebot und eine breite Palette an Bildungseinrichtungen bis hin zur Hochschule, schafft Mönchengladbach eine vertrauensvolle Basis für ein zukunftsorientiertes Familienleben. Die verkehrstechnische Anbindung an regionale Zentren und Autobahnen erleichtert den Alltag und bietet zugleich attraktive Perspektiven für die Wertentwicklung von Immobilien.

Das Wohngebiet 41069 besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen, die den Alltag bereichern. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vereint, eingebettet in eine Nachbarschaft, die durch ihre Stabilität und angenehme Wohnqualität überzeugt. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindertagesstätten schaffen eine entspannte und stressfreie Routine, während nahegelegene Parks und Spielplätze Raum für Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes und sicheres Lebensumfeld legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Bildungseinrichtungen, die von der Grundschule bis zu Förderschulen und weiterführenden Schulen reichen. Die Städtische Katholische Grundschule Holt ist bereits in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während Kindertagesstätten wie „KunterMumm“ und das „Haus der wilden Kerle“ in fünf bis sechs Minuten bequem zu erreichen sind. Für weiterführende Bildungsbedürfnisse stehen Förderschulen und das Gymnasium Am Geroweier in angenehmer Entfernung zur Verfügung. Die Nähe zu diesen Einrichtungen, verbunden mit der guten Erreichbarkeit über den Busbahnhof Böcklinstraße (3 Minuten Fußweg) und die Haltestelle Engelsholt (ebenfalls 3 Minuten Fußweg), garantiert eine stressfreie Mobilität für Familien.

Auch das gesundheitliche Angebot lässt keine Wünsche offen: Apotheken wie die Apotheke St. Michael sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, und zahlreiche Fachärzte sowie Kliniken befinden sich in kurzer Distanz. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag. Für Freizeit und Erholung bieten nahegelegene Sportanlagen, Spielplätze und Parks vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv und gemeinschaftlich zu gestalten. Restaurants und Cafés wie die Taverna Mythos und der Engelshof laden zu geselligen Stunden ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Die Kombination aus einer sicheren, gut angebundenen Wohnlage mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht 41069 in Mönchengladbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause zu schaffen, das Geborgenheit und Entwicklungschancen in harmonischem Einklang bietet.

Codice oggetto: 26038021 - 41069 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