

Mönchengladbach / Pongs

# Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuswohnung mit Südgarten inkl. Kapitalanlage

*Número da propriedade: 26038010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6**

**Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Numa vista geral

Número da propriedade	26038010	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.08.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



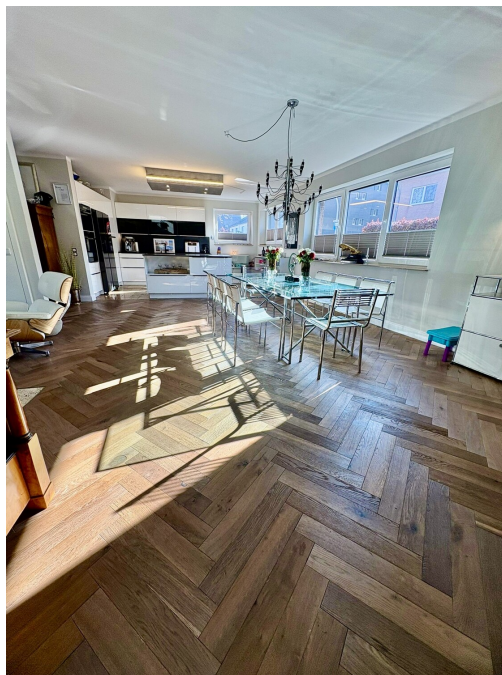
Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



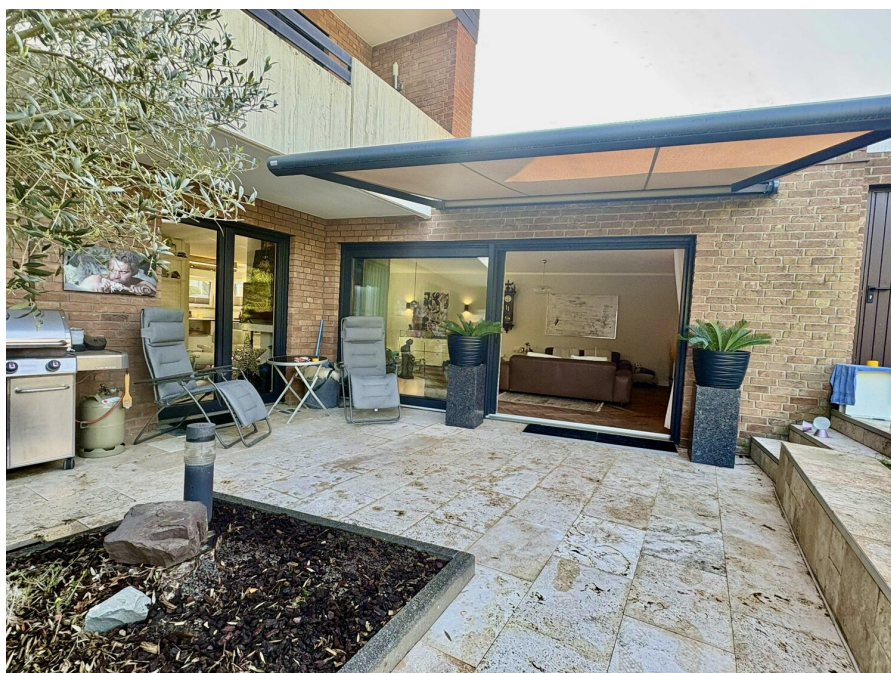
Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## O imóvel



Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Plantas dos pisos



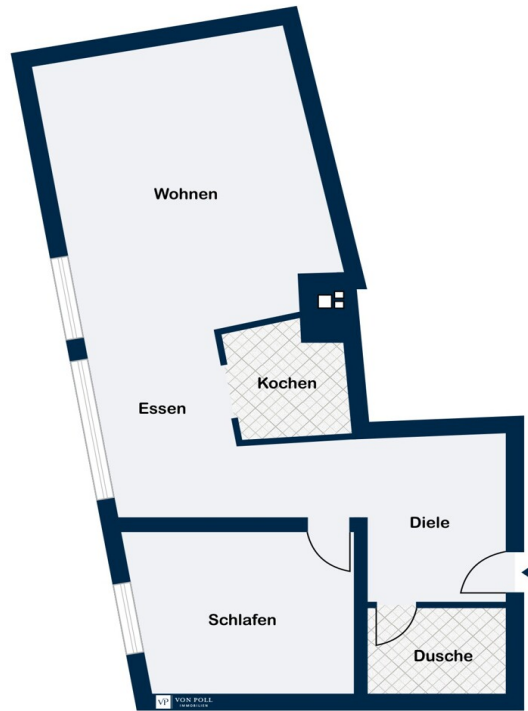
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Uma primeira impressão

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die großen Wert auf großzügige Räume legen. Im Erdgeschoss erstrecken sich 153 qm Wohnfläche verteilt auf 3 SZ, ein Travertin Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, die modernen Komfort mit einem zeitlosen Design verbindet. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine kultivierte Wohnambiente. Zusätzlich ist die gesamte Wohnung mit hochwertigen Berliner Leisten ausgestattet.

Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50 qm) Terrasse mit Travertin Platten, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Ein weiteres Highlight ist der große, offene Kamin im Wohnbereich. Im Jahr 2025 wurde zudem eine komplett neue Terrassenüberdachung installiert, die zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Gleichzeitig wurden alle Fenster der Wohnung mit moderner 3-fach-Verglasung ausgestattet, was für eine hervorragende Energieeffizienz sowie optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgt.

Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2025 präsentiert sich die Immobilie in einem tadellosen Zustand und ist bezugsfertig. Die offene Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Souterrain sind nochmal ca. 81 qm zu Wohnzwecken ausgebaut und saniert. Die Wohnungen sind wirtschaftlich eine

Einheit, haben aber separate Zähler, Eingänge und Briefkästen. (somit autark)  
Derzeit ist die Souterrain Wohnung für 900€ kalt vermietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und eine gute Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Detalhes do equipamento

2 Küchen

Garage / Stellplatz

4 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste WC

Fußbodenheizung

Fischgrät Parkettboden

90 x 90 Fliesen im Souterrain

Südgarten

2 Wohnzimmer

offener Kamin im EG

Berliner Leisten

**Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Tudo sobre a localização

Dieses Objekt befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach- Pongs. Der Stadtwald befindet sich in fußläufiger Entfernung, gleichermaßen ist aber auch das Zentrum von Rheydt in wenigen Minuten erreichbar. Das nachbarschaftliche Umfeld ist von weitestgehend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend.

Bushaltestellen sind schnell erreichbar. Weiterhin befinden sich das Elisabethkrankenhaus sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die überregionale Anbindung ist sehr gut - die Fahrtzeit zum Autobahnanschluss der A61 beträgt nur ca. 2 Minuten. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 25 km, nach Düsseldorf ca. 30 km und nach Köln/Aachen jeweils ca. 65 km.

**Número da propriedade: 26038010 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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