

Mönchengladbach

# Fantastische Villa am Bunten Garten!

Número da propriedade: 25038017



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

PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 229 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.210 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

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

Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25038017	Preço de compra	1.390.000 EUR
Área	ca. 229 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 120 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1974	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.08.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

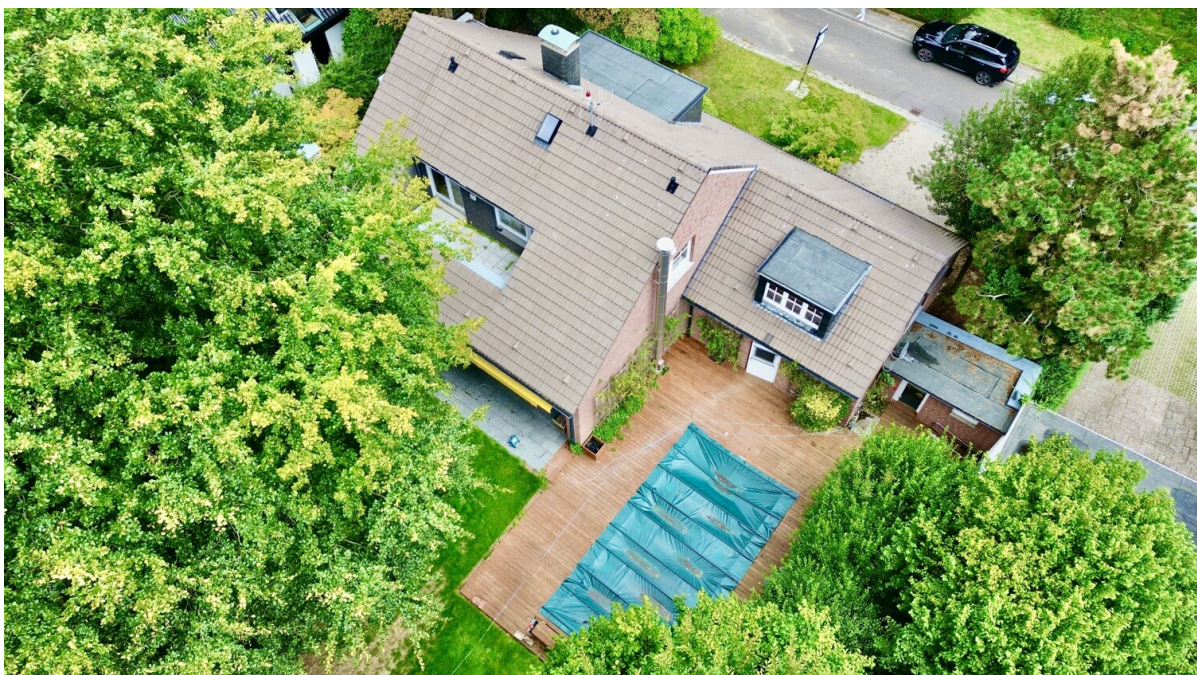
Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## O imóvel

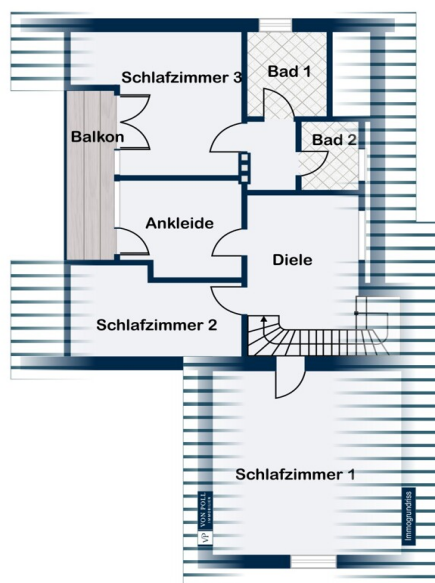


Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses einzigartige Einfamilienhaus, vorstellen zu dürfen. Dieses ist mit einer Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 1.210 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniert für gehobene Wohnansprüche!

Das renovierte Objekt von 1974 befindet sich in einer äußerst gefragten Wohnlage und überzeugt durch hochwertige Ausstattung sowie durchdachten Grundriss. Hier profitieren Sie von einer ansprechenden Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Räumlichkeiten und ansprechenden Details.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Der Kamin im Wohnbereich bringt eine gemütliche Atmosphäre in den offenen Raum und setzt einen stilvollen Akzent in das großzügige Raumkonzept.

Die helle Wohnküche ist hochwertig ausgestattet und optimal in die Raumgestaltung integriert. Hier müssen sie sich um Platzmangel keine Sorgen machen. Der Anbau an diese beschert Ihnen einen herrlichen Blick in den Garten.

Das Obergeschoss bietet Ihnen drei komfortable Schlafzimmer. Der Elternbereich nebst Ankleide und Tageslichtbad bietet einen herrlichen Blick in den grünen Garten. Zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad vervollständigen das Obergeschoss.

Der Keller ist geprägt durch seine Wohnqualität und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses beträchtlich:

Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Heimkino oder Gästebereich – hier entstehen individuelle Entfaltungsmöglichkeiten nach Ihrem Geschmack.

Die Immobilie wird durch eine Doppelgarage ergänzt, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit und gewährleistet ein angenehmes Wohnklima.

Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Badespaß im eigenen großen Außenpool, gemütliche Abende am Kamin oder gemeinsame Mahlzeiten im Wintergarten:

Dieses Haus ermöglicht Ihnen, Komfort und Lebensqualität auf modernen Niveau.

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den zahlreichen Vorteilen und der exklusiven Lage dieses Einfamilienhauses. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen individuellen Termin zur Verfügung.**

**Wir freuen uns auf Sie!**

**Ihr Von Poll Team Mönchengladbach.**

**Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

## **Tudo sobre a localização**

**Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in Innenstadtnähe, in Windberg, einem begehrten Ortsteil von Mönchengladbach! Ihr neuer Standort ist vis a vie des Bunten Gartens, der zentralen Grün- und Erholungsfläche.**

**Im direkten Umfeld ist das schulische Angebot vielfältig, hierzu gehören sämtliche Schulformen: Grundschulen, Gymnasien, Real- und Hauptschulen. Zudem befinden sich mehrere Kindergärten / Kitas in unmittelbarer Nähe.**

**Ein großes Spektrum von Fachärzten, sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Der ganzjährig frei zugängliche Bunte Garten mitten im Zentrum von Mönchengladbach ist einer der beliebtesten öffentlichen Parks der Stadt. Der Park bietet Attraktionen wie einen Kinderspielplatz, eine Vogelvoliere mit über 200 Tieren und viele weitere Freizeitmöglichkeiten wie eine Tennis- und Minigolfanlage.**

**Kurze Wege zu den Autobahnen A46, A44, A61 und A52 bieten beste Verbindungen zu den großen umliegenden Städten wie Düsseldorf, Köln & Aachen.**

**Número da propriedade: 25038017 - 41063 Mönchengladbach**

## **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)**