

Mönchengladbach

## Exklusives, freistehendes Einfamilienhaus mit entspannender Wellness-Oase!

*Número da propriedade: 25038022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 765.000 EUR • ÁREA: ca. 237 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 759 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

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

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Numa vista geral

|                        |  |                             |  |
|------------------------|--|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25038022   | Preço de compra             | 765.000 EUR  |
| Área                   | ca. 237 m <sup>2</sup>   | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia   |
| Quartos                | 4  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Quartos                | 3  |                             |  |
| Casas de banho         | 2  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Ano de construção      | 2001   |                             |  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |  |

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 85.90 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 10.04.2034          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                              |

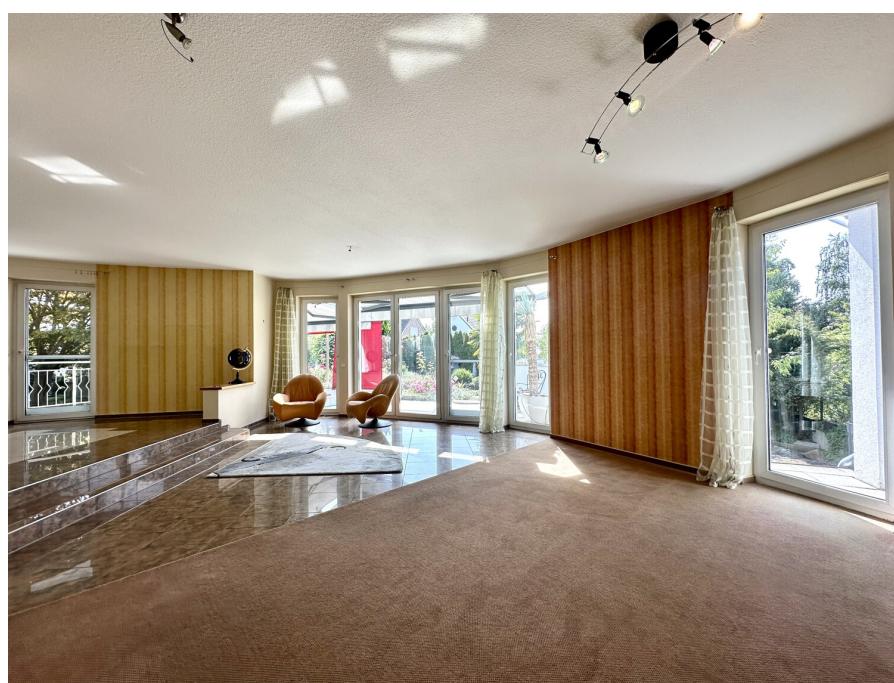
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



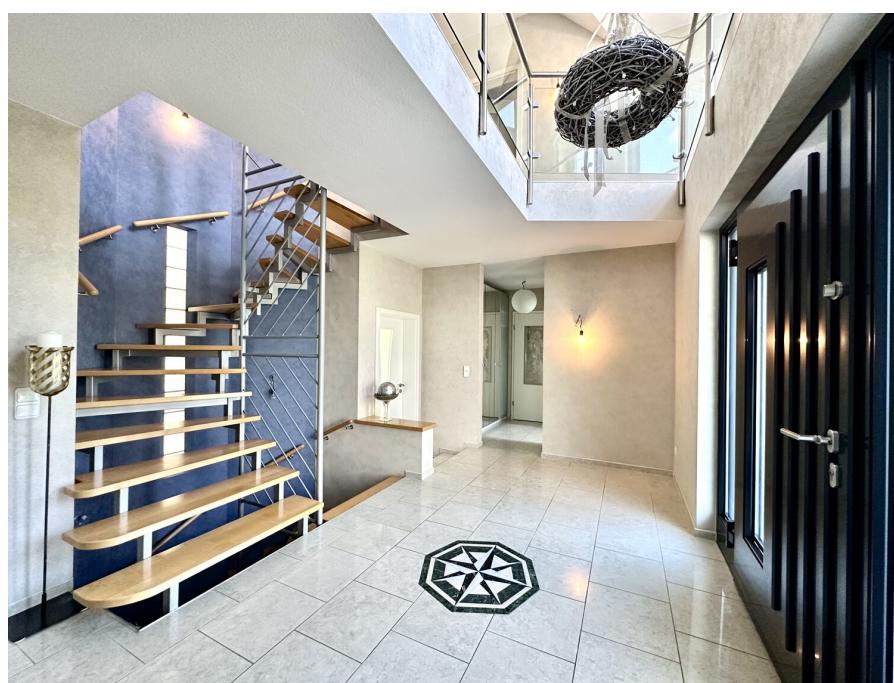
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



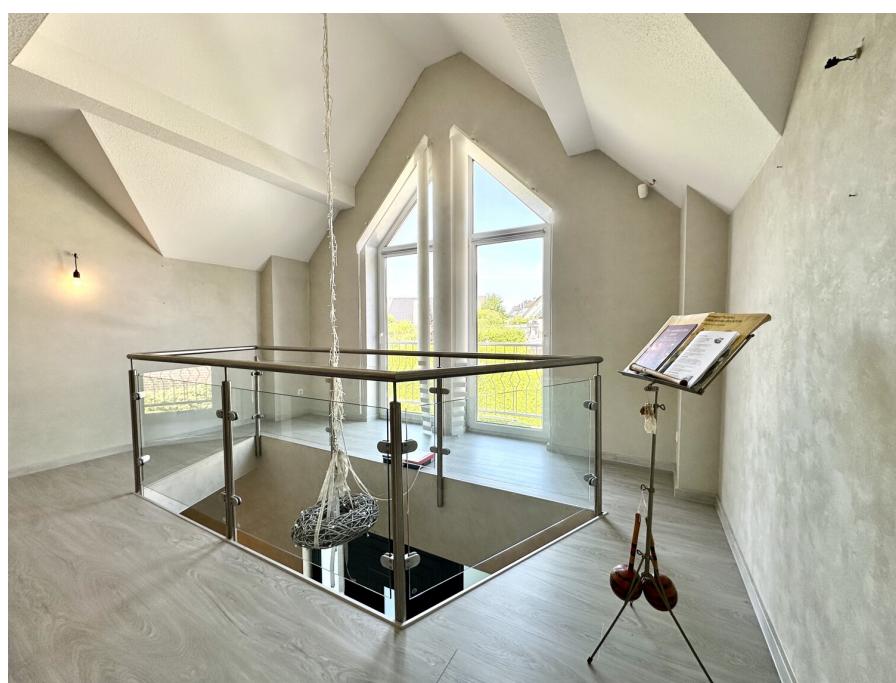
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



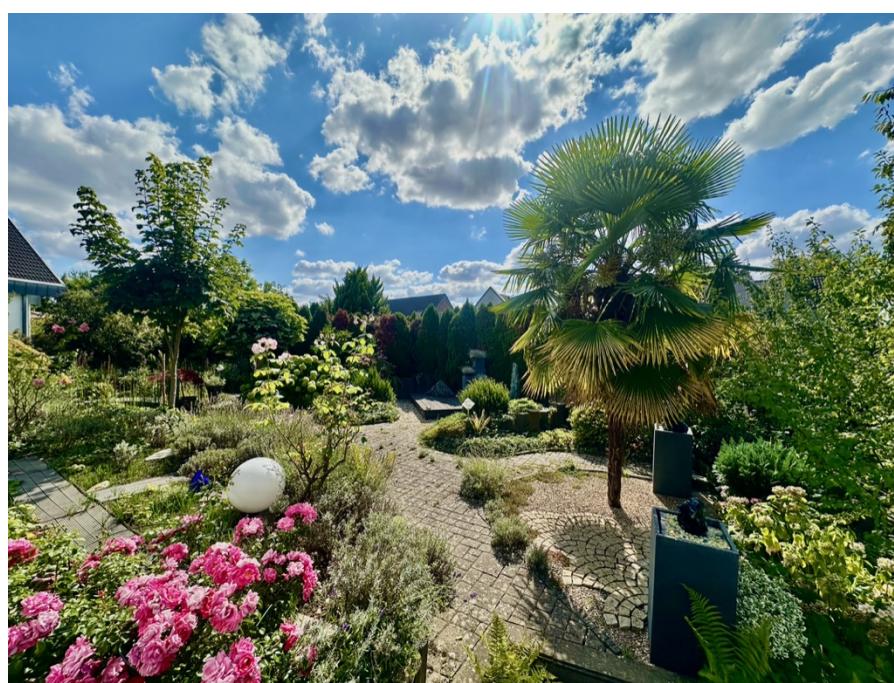
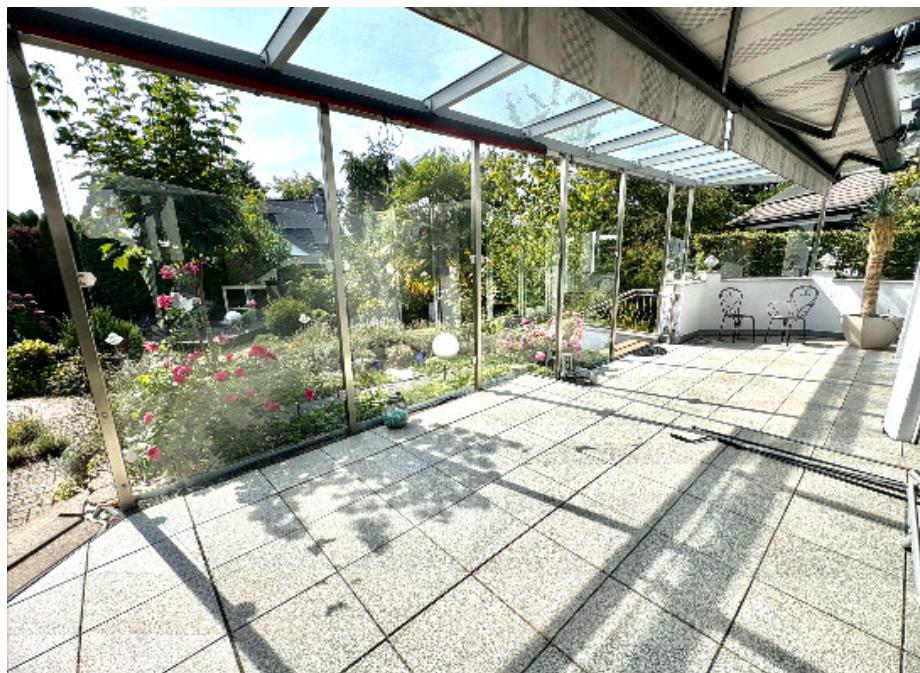
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



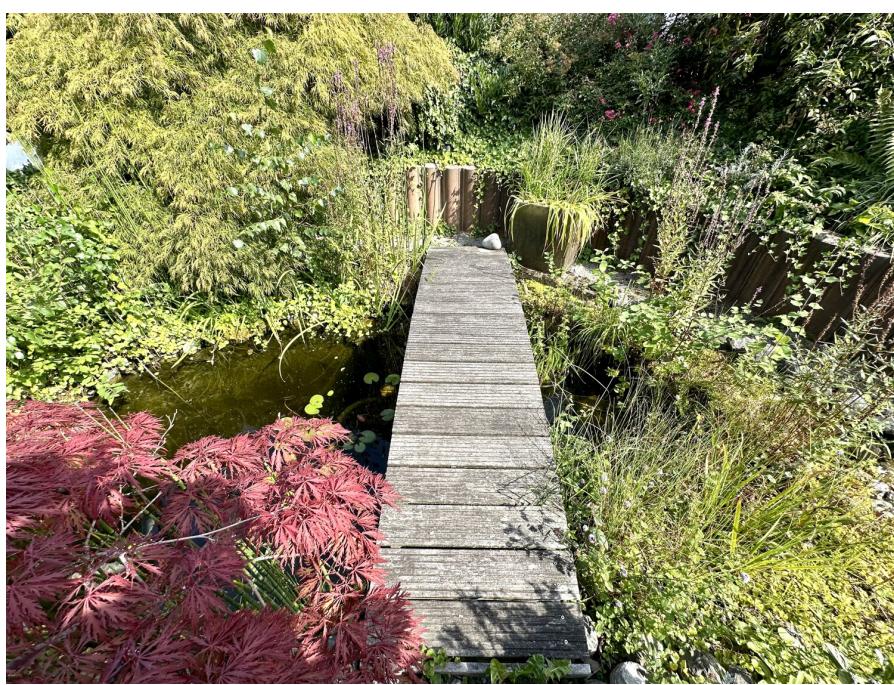
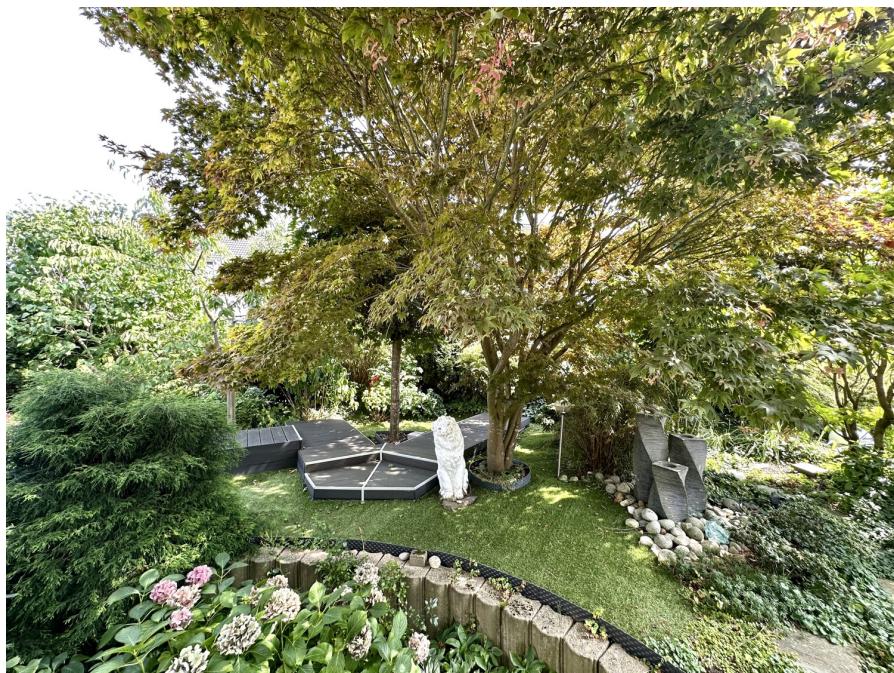
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



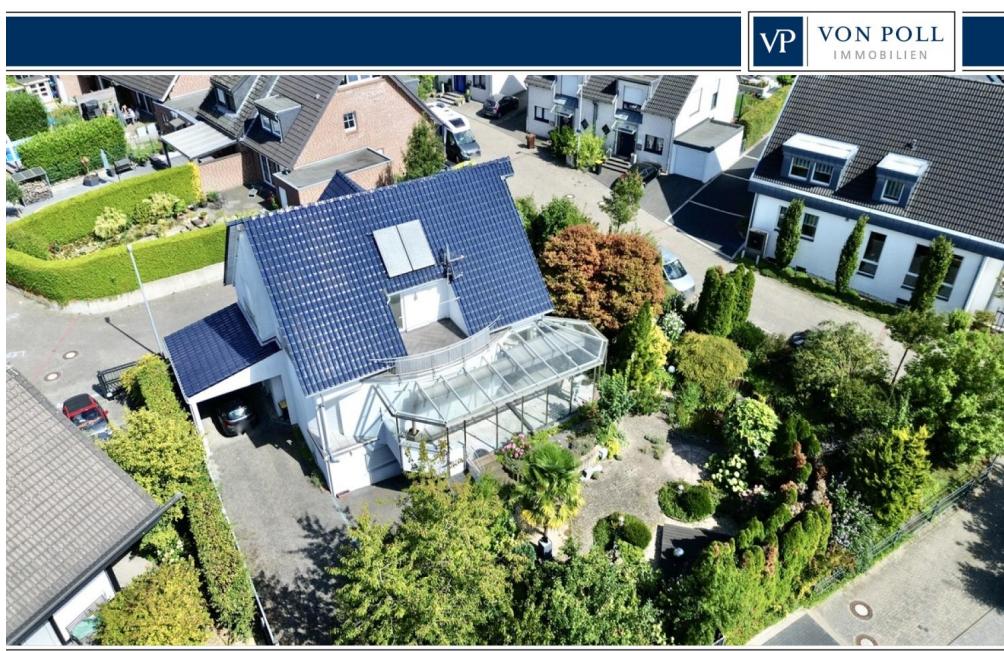
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

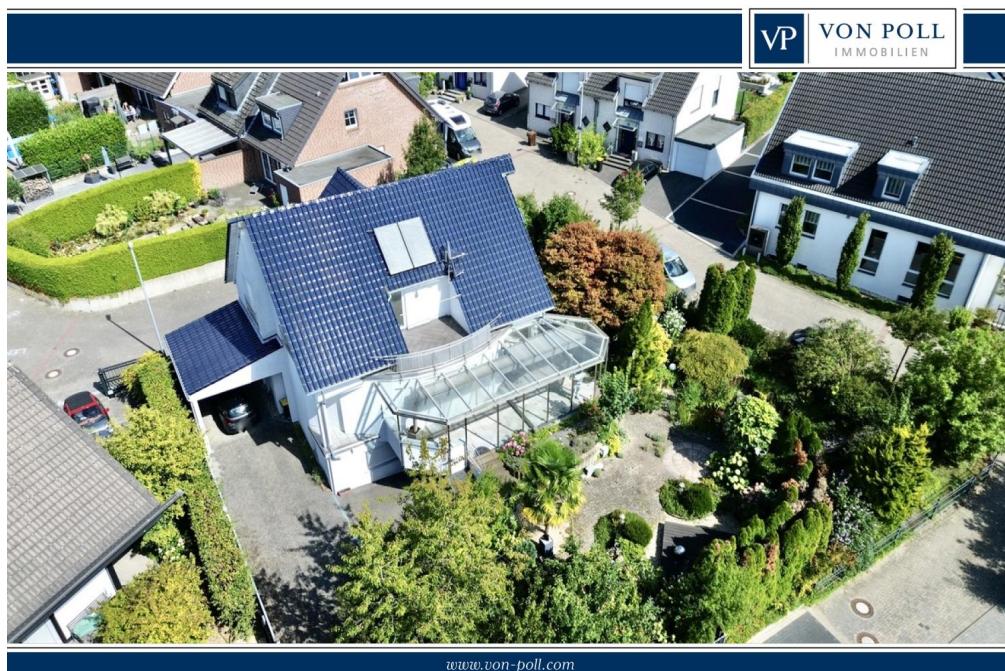
## O imóvel



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

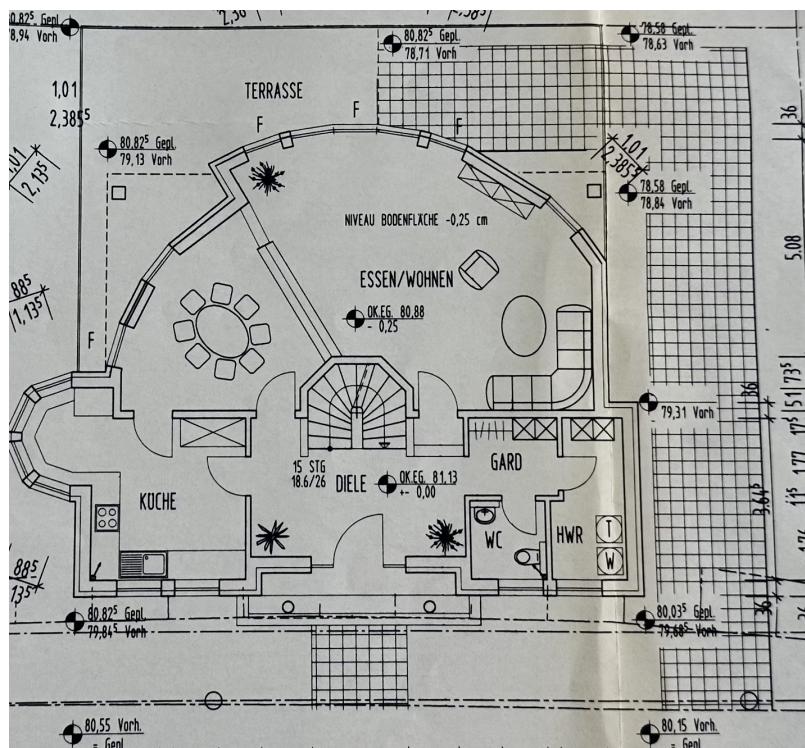
Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

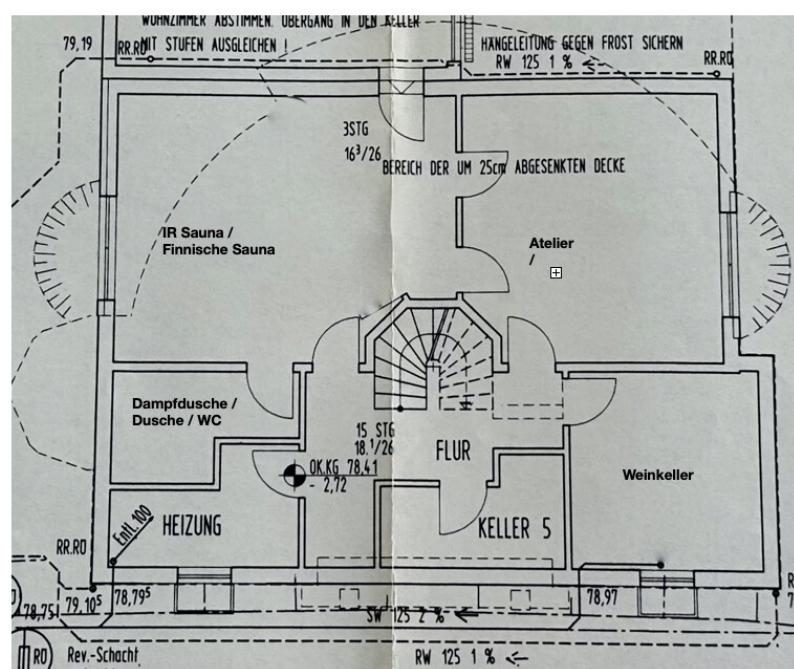
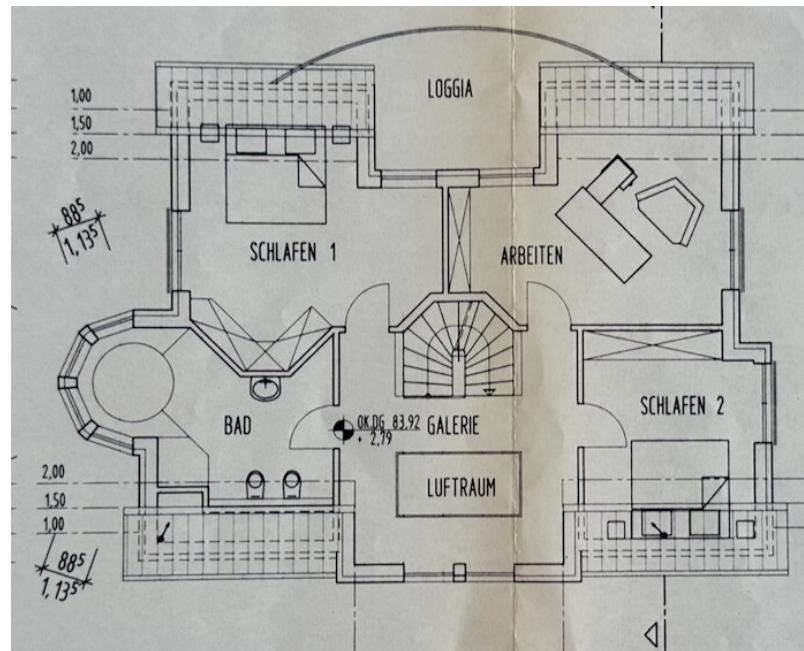
## O imóvel



Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Plantas dos pisos





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: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche, freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik, exklusive Ausstattung und ein echtes Wohlfühlambiente auf eindrucksvolle Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 237?m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 759?m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie mehr als nur Raum – sie bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Weitläufige Flächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen eine elegante, gleichzeitig aber wohnlich-warne Umgebung. Das Herzstück des Erdgeschosses ist das riesige Wohnzimmer, das mit seiner offenen Raumgestaltung beeindruckt. Die großen, bodentiefen Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und ermöglichen einen fließenden Übergang auf die Terrasse und in den Garten. Hier lässt es sich wohnen, entspannen und gemeinsam genießen. Die integrierte Einbauküche ist nicht nur funktional und modern, sondern auch bereits im Kaufpreis enthalten. Ausgestattet mit einem hochwertigen Induktionskochfeld und stilvollen Fronten, fügt sie sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die mit einem begehbaren Sicherheitsglasdach ausgestattet ist. So genießen Sie Ihre Auszeit im Freien bei jedem Wetter. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit einem durchdachten Konzept: Eine automatische Bewässerungsanlage, gespeist durch eine Zisterne zur Regenwasserspeicherung, sorgt für sattes Grün, während der Gartenteich mit Koi-Fischen ein besonderes Merkmal und Ort der Ruhe zugleich ist. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Alle Räume sind hell, freundlich und schaffen eine private, ruhige Rückzugsebene für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Badezimmer, das sich ebenfalls auf dieser Etage befindet. Hier erwartet Sie eine luxuriöse Whirlpool-Badewanne, die Entspannung auf Knopfdruck verspricht. Für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt ein integrierter LED-Sternenhimmel, der das Bad in ein echtes Wellnesserlebnis verwandelt – perfekt für ruhige Abende und erholsame Auszeiten.

Im Untergeschoss des Hauses eröffnet sich ein ganz besonderes Highlight: Ein stilvoll gestalteter Wellnessbereich, der das tägliche Leben um ein echtes Stück Lebensqualität

bereichert. Herzstück dieses Bereichs ist die Finnische Holzsauna, die durch ihr angenehmes Raumklima und die feuchte Wärme für tiefe Entspannung sorgt. Ideal, um nach einem anstrengenden Tag abzuschalten, die Muskeln zu lockern und das Immunsystem zu stärken. Zusätzlich stehen ein Dampfbad sowie eine Infrarot-Wärmekabine für entspannte Stunden zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, moderne Ausstattung und stilvolle Wohnqualität auf besonders harmonische Weise. Der private Wellnessbereich, die intelligente Haustechnik und der liebevoll gestaltete Garten machen es zu einem Ort, an dem man sich rundum wohl fühlt. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst – dieses Zuhause wird Sie begeistern.

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Detalhes do equipamento

- Hochwertige Porsche Design Eingangstür der Marke WERU
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Einbruchssichere Fenster im Erdgeschoss / jedes Fenster einzeln abschließbar
- Begehbares Sicherheitsglas für die Terrassenüberdachung in Kombination mit optimalem Wind- und Sonnenschutz durch mehrere großzügige Markisen
- Dampfsauna
- Infrarotkabine
- Finnische Holzsauna
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Induktionskochfeld (in der Einbauküche, im Preis inbegriffen)
- Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung
- Zisterne im Garten (zur Regenwasserspeicherung)
- Gartenteich mit Koi-Fischen
- Elektrische Rollläden
- Zwei maßgefertigte Insektschutzgitter an der Wohnzimmertür zur Terrasse

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Odenkirchen und bietet eine verkehrsberuhigte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm und unkompliziert. Die Anbindung ist ideal: Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, zudem sind die Autobahnen A44 und A61 schnell zu erreichen.

Número da propriedade: 25038022 - 41199 Mönchengladbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25038022 - 41199 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

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

---

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