

Mönchengladbach

Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

Número da propriedade: 26038018



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 458 m²

Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

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

Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26038018	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 240 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	5	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1910		

Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	100.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	06.03.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



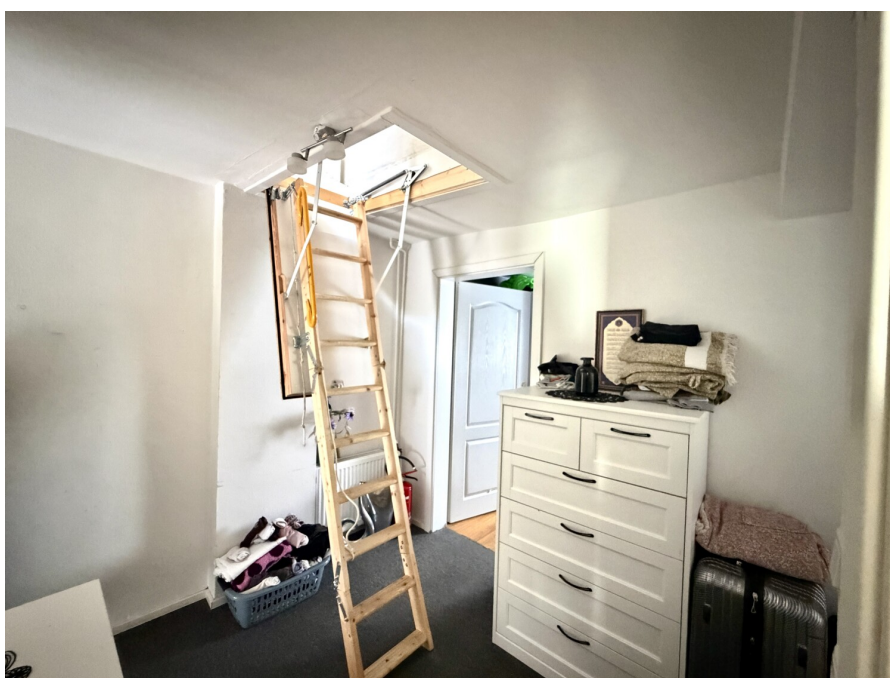
Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

O imóvel



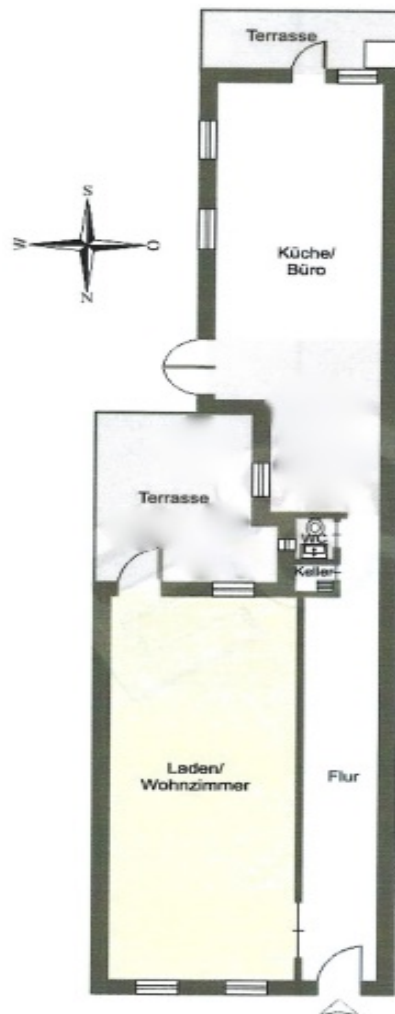
Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

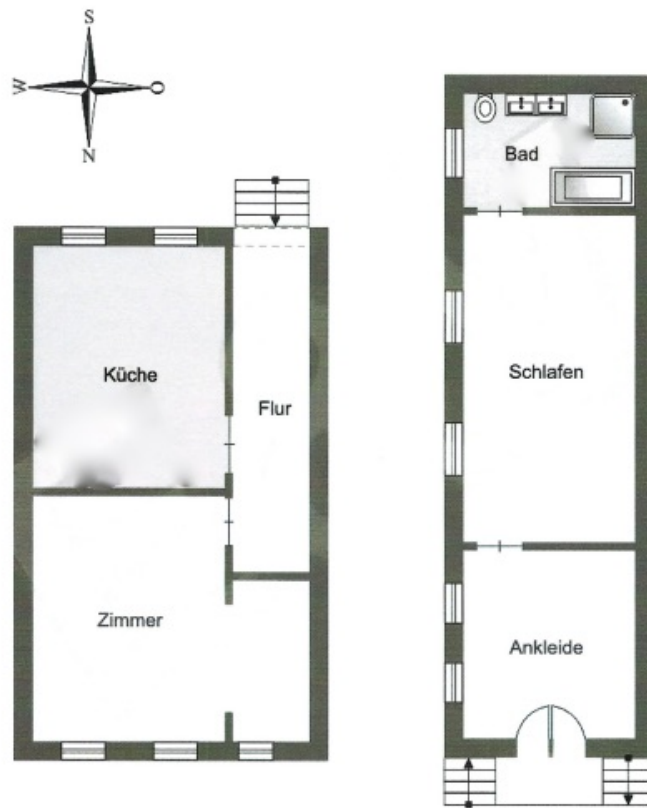
O imóvel

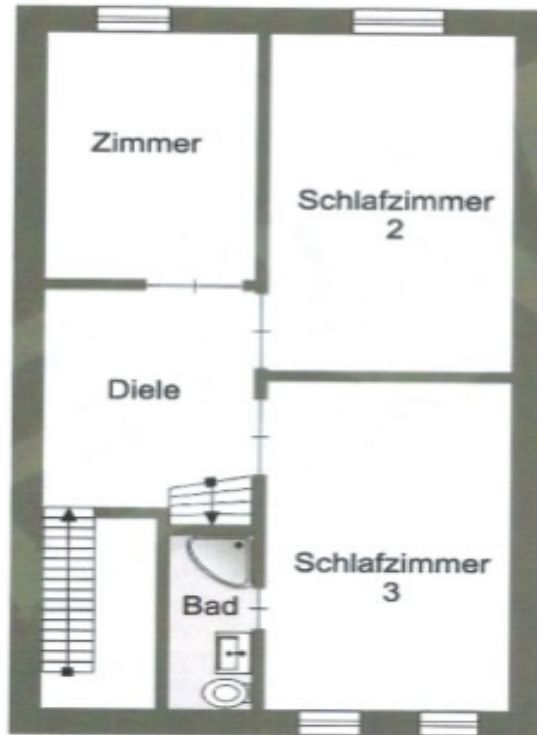


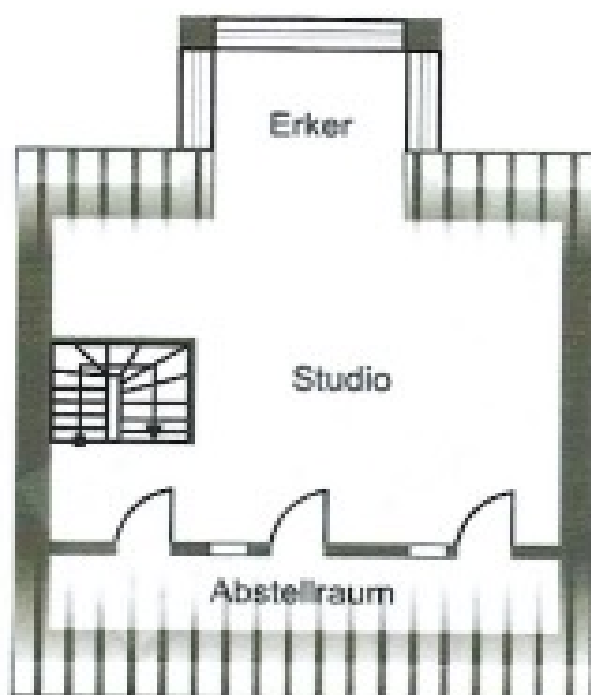
Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

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: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240?m² Wohnfläche auf einem ca. 458?m² 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.

Número da propriedade: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26038018 - 41236 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