

Mönchengladbach

# Willkommen in Ihrer neuen Heimat! Einziehen und Wohlfühlen!

*Número da propriedade: 26038021*



**PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach**

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

Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26038021	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1989		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.07.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

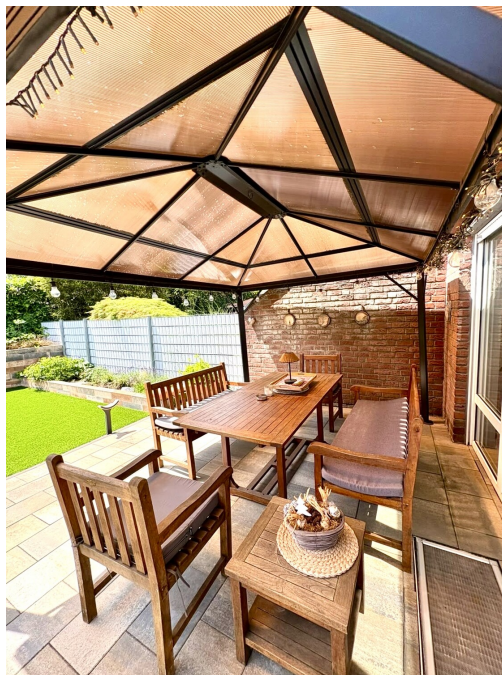
Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel



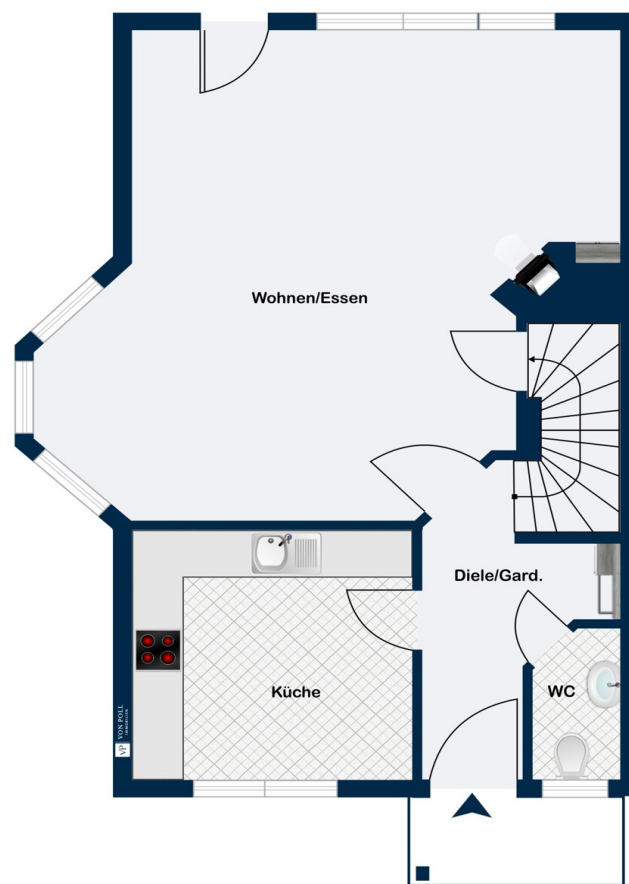
Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

## O imóvel

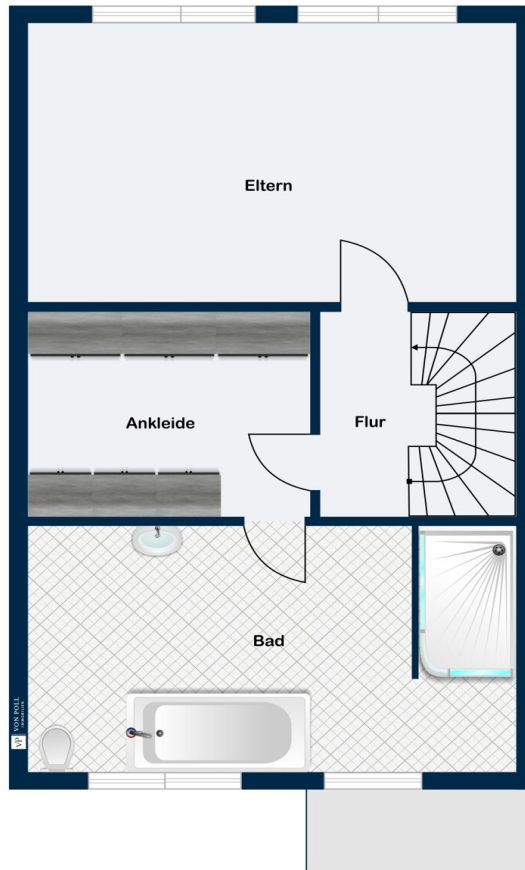


Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach

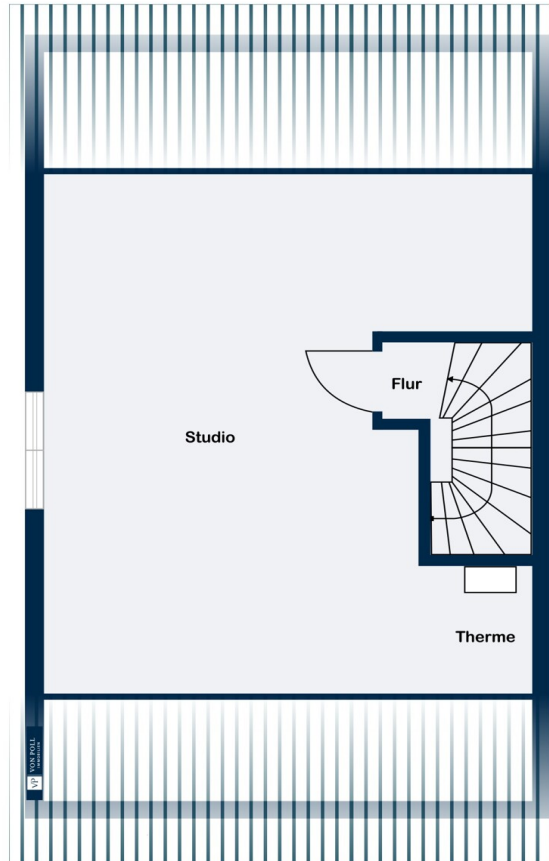
## Plantas dos pisos



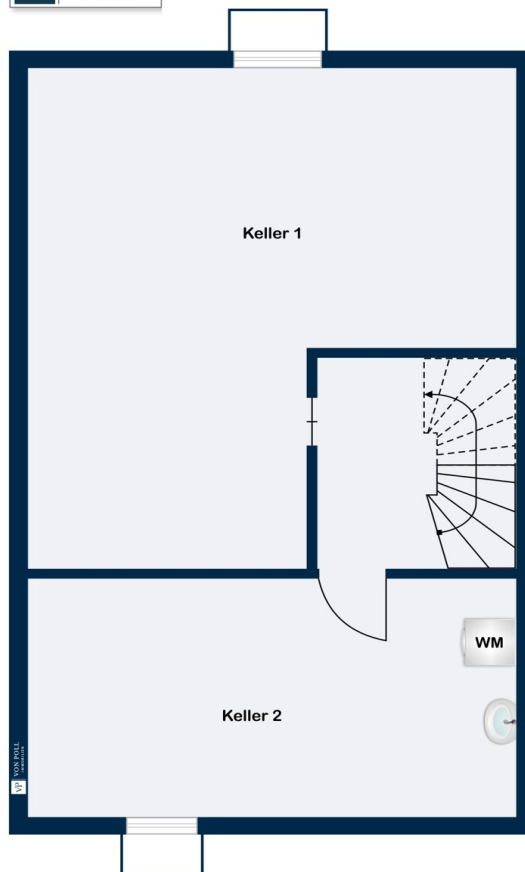
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 26038021 - 41069 Mönchengladbach**

## Uma primeira impressão

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!**

**Número da propriedade: 26038021 - 41069 Mönchengladbach**

## **Tudo sobre a localização**

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.**

**Número da propriedade: 26038021 - 41069 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)**