

**Mönchengladbach**

## **Drei exklusive Wohneinheiten mit einzigartigem Raumkonzept – Zwei vermietet, eine bezugsfrei**

***Número da propriedade: 26038028***

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 630 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 1.985 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach**

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

**Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach**

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26038028                                             |
| Área                   | ca. 630 m <sup>2</sup>                               |
| Quartos                | 15                                                   |
| Quartos                | 9                                                    |
| Casas de banho         | 6                                                    |
| Ano de construção      | 1975                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.500.000 EUR                                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                                       |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 21.07.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 93.30 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2026                              |

Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

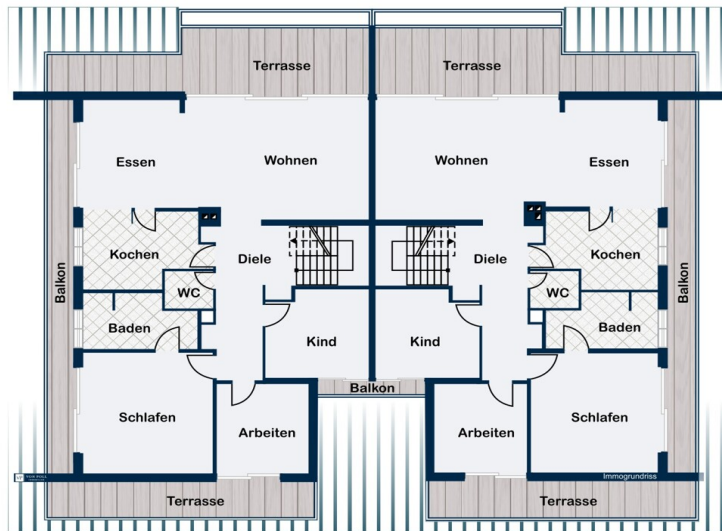


Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

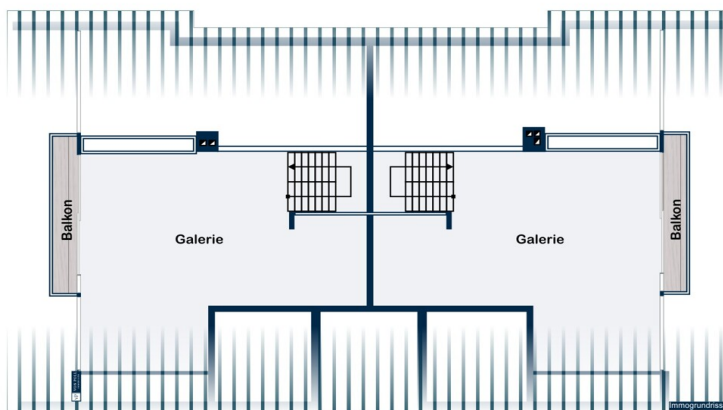
## Plantas dos pisos



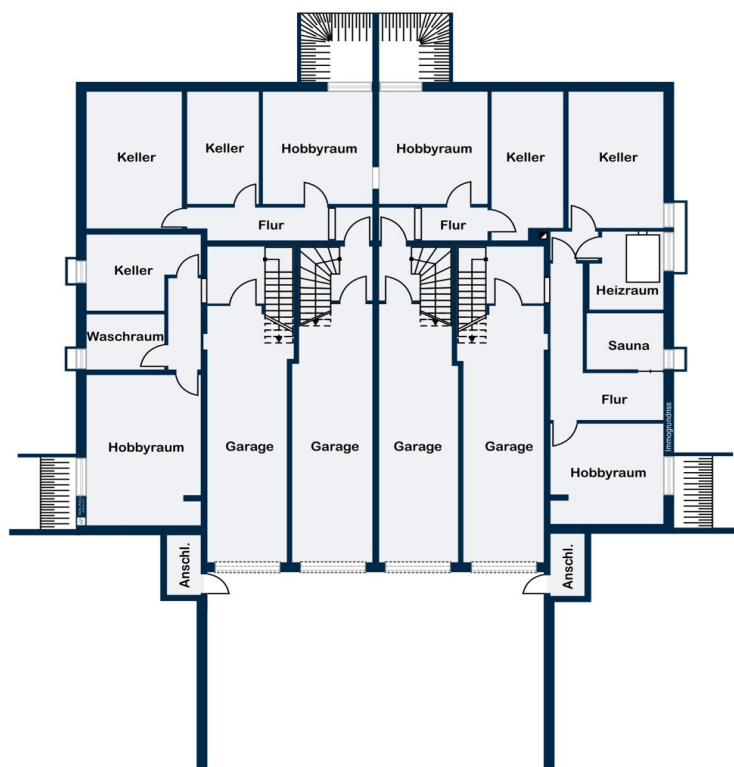
Erdgeschoss



#### Dachgeschoss



Galerie



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: 26038028 - 41239 Mönchengladbach**

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble vereint drei großzügig geschnittene Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, für Kapitalanleger oder für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 630 m<sup>2</sup> überzeugen die Wohnungen durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Grundrisse und ein exklusives Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befindet sich eine stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre offene Raumgestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzender Gartennutzung begeistert. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Drei geräumige Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum bieten höchsten Wohnkomfort und ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das Obergeschoss beherbergt zwei nahezu identisch geschnittene 5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die spiegelverkehrt zueinander angeordnet sind. Beide Wohnungen überzeugen durch ihre beeindruckende Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Raumkonzept. Herzstück jeder Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Kamin, der ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Insgesamt stehen jeweils fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vielseitig nutzbare Galerie, die sich ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet.

Ein besonderes Highlight jeder Obergeschosswohnung sind die vier großzügigen Terrassen, die einen herrlichen Blick ins Grüne bieten und den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern. Die ruhige Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht jede der Wohnungen zu einem Ort der Erholung.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei der drei Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und erzielen attraktive Mieteinnahmen. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell für 1.200,00 € monatlich vermietet. Eine der Obergeschosswohnungen erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.263,37 €. Die dritte Wohneinheit steht derzeit leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität: Sie kann entweder unmittelbar selbst bezogen oder zu einer marktgerechten monatlichen Kaltmiete von ca. 1.500,00 € neu vermietet werden. Damit besteht zusätzliches

Mietsteigerungspotenzial und die Möglichkeit, die Gesamtrendite der Immobilie weiter zu optimieren.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Immobilienensemble zu einer seltenen Gelegenheit. Ob als exklusives Familiendomizil mit mehreren Generationen unter einem Dach, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Komfort und Lebensstil. Die bereits bestehenden Mieteinnahmen in Verbindung mit dem Vermietungspotenzial der freien Wohneinheit machen dieses Objekt besonders attraktiv für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

**Número da propriedade: 26038028 - 41239 Mönchengladbach**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Hockstein, unweit des beliebten Schmölderparks. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Das Elisabeth-Krankenhaus ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Darüber hinaus laden der Schmölderpark und weitere Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Mönchengladbacher Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch die Autobahnen A61, A52 und A46 sind in kurzer Zeit zu erreichen und bieten eine optimale Verbindung in Richtung Düsseldorf, Köln, Aachen und die Niederlande.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Wohngegenden Mönchengladbachs suchen.

**Número da propriedade: 26038028 - 41239 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)**