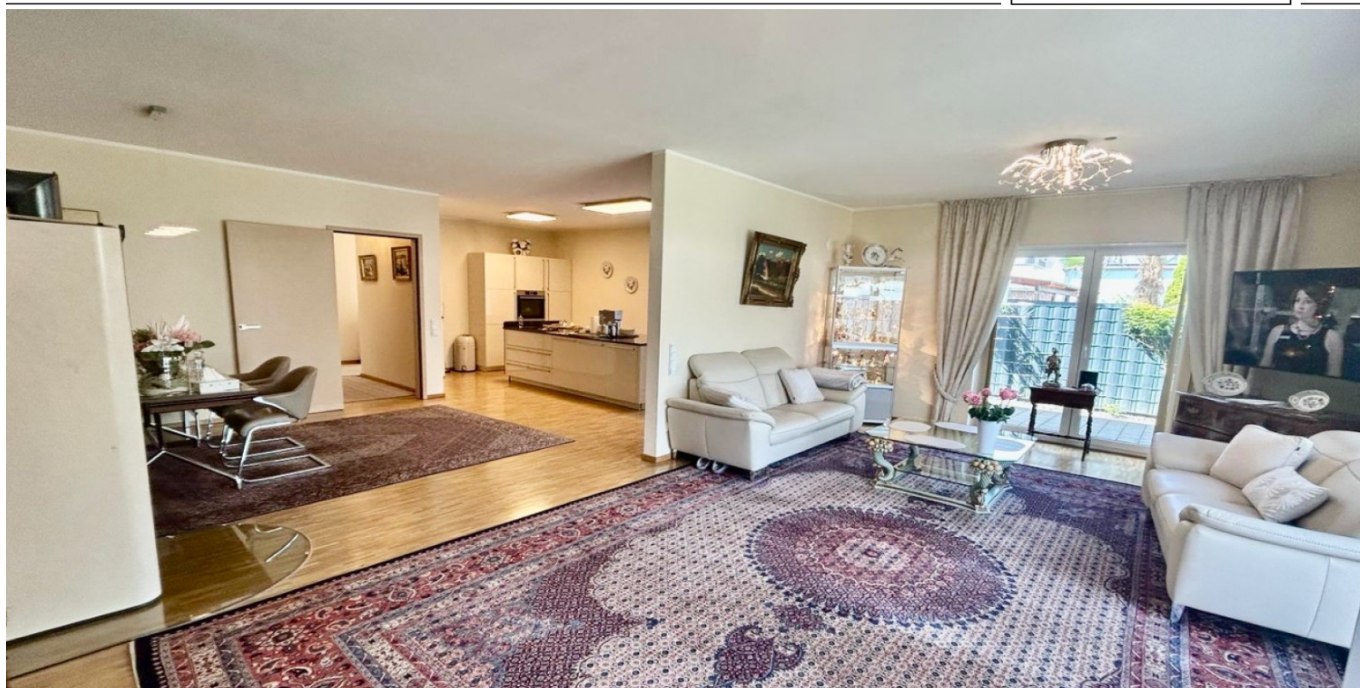


Mönchengladbach

# Luxuriöse Erdgeschosswohnung mit Kamin für behagliches Wohnen!

Objektnummer: 25038010



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25038010   |
| Wohnfläche   | ca. 145 m² |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2019       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 595.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                           |

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 04.01.2030             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 31.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2019          |

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung, die sich durch moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die im Jahr 2019 fertiggestellte Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 145?m<sup>2</sup>. Diese Immobilie kombiniert durchdachte Raumaufteilung mit luxuriöser Ausstattung und setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit einem großzügigen Ankleidezimmer, sowie ein elegantes Badezimmer. Das Highlight der Wohnfläche ist der riesige, helle Wohn- und Essbereich, der durch eine gehobene Küche, die offen mit dem Wohnbereich verbunden ist, ergänzt wird. Große Fensterfronten sorgen für eine hervorragende natürliche Belichtung und bieten einen schönen Blick zur Terrasse und in den angrenzenden Garten. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem echten Wohlfühlort.

Die Küche ist mit den neuesten Geräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung. Sie ist ideal für Kochbegeisterte, die Wert auf Stil und Funktionalität legen. Die Ausstattung der Küche ermöglicht effizientes Arbeiten und trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Feinste Materialien und moderne Sanitäranlagen versprechen höchsten Komfort. Besonders die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung erstreckt, sorgt auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima.

Der Außenbereich dieser Wohnung besticht durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 45?m<sup>2</sup> große Terrasse lädt dazu ein, den Wohnraum ins Freie zu verlängern. Der angrenzende Garten rundet das Angebot ab und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungswünsche, sei es als liebevoll angelegte Grünfläche, Spielbereich für Kinder oder persönlicher Rückzugsort mitten im Grünen.

Im Kellerbereich stehen ein zusätzlicher Abstellraum sowie eine Waschküche zur Verfügung, die weiteren Komfort und Stauraum bieten. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der zugehörige Parkplatz, der für eine bequeme und sorgenfreie Parkmöglichkeit sorgt.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf Qualität, Raumkomfort und eine neuwertige Ausstattung legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Besichtigung zu

vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung zu überzeugen. Hier erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl durch ihre technischen als auch gestalterischen Merkmale beeindruckt und ein modernes Wohnerlebnis garantiert. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Qualität und dem außergewöhnlichen Wohnkomfort dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Luftwärmewasserpumpe
- edle Bäder
- Kamin
- hochwertige Ausstattung
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- zeitlose und sehr moderne Architektur

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegebietes. Die Immobilie besticht durch eine dennoch zentrale Lage, welche gute Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das Autobahnnetz beinhaltet.

Somit ist man in 10 Autominuten in Mönchengladbach und in ca. 30 Fahrminuten in Düsseldorf.

Auch die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar.

Die Immobilie ist also perfekt für diejenigen geeignet, welche ungestört wohnen möchten aber dennoch mitten im Geschehen sein wollen.

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 31.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25038010 - 41169 Mönchengladbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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