

Mönchengladbach

Modernes Wohnjuwel mit Gartenoase - Zweifamilienhaus der Extraklasse!

Property ID: 25038014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 245 m²

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

At a glance

Property ID	25038014
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

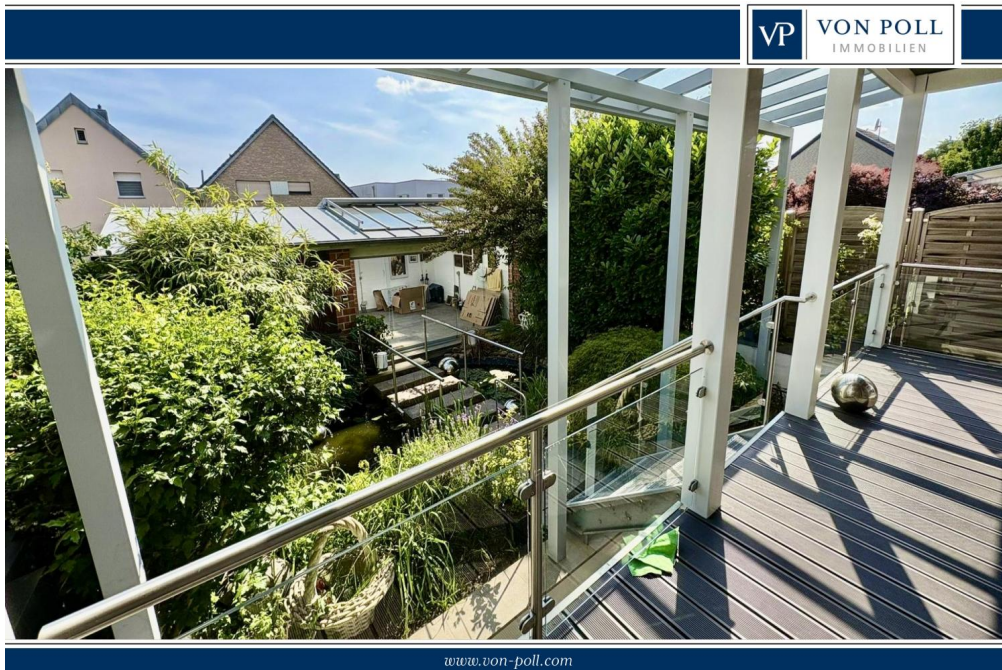
Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.08.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	111.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

The property



Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

The property



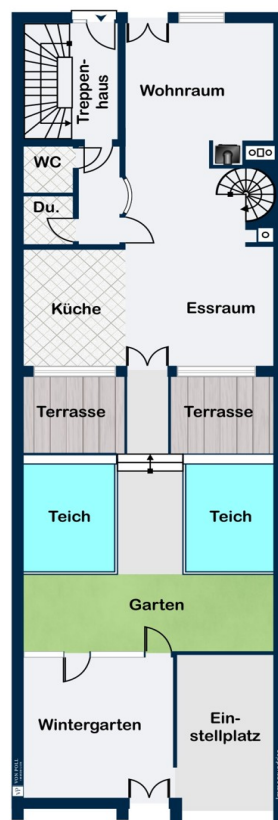
Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

The property

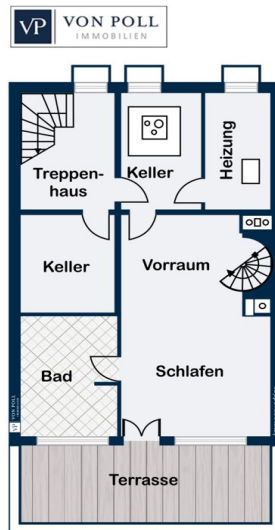


Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

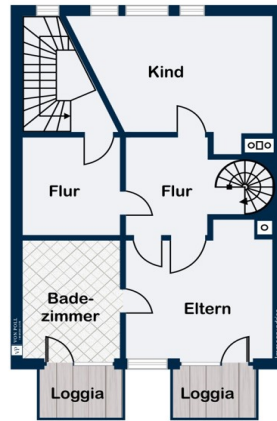
Floor plans



Erdgeschoss



Souterrain



Obergeschoss

**Dachgeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

A first impression

Zum Verkauf steht ein vollständig modernisiertes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1994 erbaut und 2017 umfassend saniert wurde. Das Objekt überzeugt durch seine ansprechende und zeitgemäße Ausstattung auf einer Gesamtwohnfläche von rund 270 m². Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und eignet sich ideal für Familien, Generationenwohnen oder zur Vermietung. Die erste Wohneinheit verfügt über ca. 125 m² Wohnfläche, während die zweite Einheit etwa 145 m² umfasst. Beide Einheiten wurden mit modernen Materialien und technischer Ausstattung versehen, die ein komfortables Wohngefühl schaffen. Die erste Wohneinheit bietet einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche. Dieses Raumkonzept sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht eine flexible Nutzung. Der Essbereich führt auf eine weitläufige Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Von hier aus genießen Sie den Blick auf einen liebevoll angelegten Teich, über den eine charmante Brücke führt. Der Gartenbereich hinter dem Teich beinhaltet zudem einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der sich das ganze Jahr über als Rückzugsort nutzen lässt. Darüber hinaus bietet diese Einheit zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Privatsphäre gewährleisten. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Die zweite Wohneinheit mit ca. 145 m² Wohnfläche besticht ebenfalls durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohnraum für eine große Familie oder zur separaten Vermietung. Das Haus wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert – sowohl technisch als auch optisch – und entspricht in Ausstattung und Bauqualität einem gehobenen Standard. Die Wärmeherzeugung erfolgt über eine effiziente Etagenheizung, die auch an kalten Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die modernisierte Bausubstanz und die hochwertige Ausstattung gewährleisten ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnklima. Beide Einheiten sind mit den notwendigen Anschlüssen sowie hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten damit ein attraktives Wohnambiente. Durch die umfassenden Modernisierungen präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Es eignet sich nicht nur als großzügiges Einfamilienhaus, sondern auch ideal für das Wohnen mehrerer Generationen oder zur teilweisen Vermietung. Interessenten, die auf der Suche nach einem geräumigen, flexibel nutzbaren Zuhause oder einer soliden Investition in attraktiver Lage sind, werden hier fündig. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um dieses moderne Objekt und sein Potenzial persönlich kennenzulernen.

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

All about the location

In einer ruhigen Straße im Stadtteil Pongs liegt dieses Objekt in absolut ruhiger Umgebung nahe dem malerischen Stadtwald und auch in Nähe des Schmölderparks. Die Nachbarschaft ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, was für ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld sorgt. Die Lage des Grundstücks besticht nicht nur mit ihrer Ruhe, sondern auch mit ihrer sehr guten Infrastruktur. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und anderen Dienstleistern befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten die gut angebundenen Busverbindungen eine bequeme Möglichkeit, die Stadt und ihre Umgebung zu erkunden. Das Zentrum von Rheydt ist nahe und in nur fünf Minuten erreichbar. Auch das Zentrum von Mönchengladbach ist nur zehn Minuten entfernt. Für Pendler sind die Autobahnen A61, A46 und A52 in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen ermöglicht. Diese Lage vereint die Vorzüge von Ruhe und Stadtnähe in perfekter Harmonie. In einem Umkreis von gerade einmal 5 km finden Sie alles was Sie im Alltag benötigen: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com