

Mönchengladbach

# Mehrgeneration Bj 2020! 5-6 Familienhaus zur Eigennutzung oder Kapitalanlage!

CODE DU BIEN: 24038017



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

PRIX D'ACHAT: 2.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 827 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## En un coup d'œil

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CODE DU BIEN           | 24038017      |
| Surface habitable      | ca. 827 m²    |
| Type de toiture        | Toit en pente |
| Pièces                 | 11            |
| Chambres à coucher     | 8             |
| Salles de bains        | 6             |
| Année de construction  | 2019          |
| Place de stationnement | 5 x Autre     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.850.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 220 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 04.01.2030                              |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 31.40 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | A                      |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2019                   |

CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Une première impression

Das im Jahr 2020 neu gebaute und fertiggestellte Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 827 m<sup>2</sup> auf drei Etagen. 5 Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

2 Wohnungen jeweils im Erdgeschoss und dem Obergeschoss sowie ein Penthouse lassen alle Wohnmöglichkeiten offen. Die neuwertige Immobilie verfügt über 5 Balkone/Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. Jede Einheit verfügt über eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Wellnessbäder, Klimaanlage, edlen Türen, Einbauschränken und schon installierte Luxusküchen, die bereits im Preis inbegriffen sind. Große Sonnenterrassen sind ebenfalls ein großer Vorteil. Drei Einheiten haben sogar einen Kamin installiert. Die luxuriöse Ausstattung des Hauses garantiert ein stilvolles Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Dank der großzügigen Raumverteilung eignet sich das Haus ideal für Familien, die viel Platz benötigen und Wert auf gehobenen Komfort legen. Die robuste Bauweise und die hochwertigen Materialien garantieren Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Durch die Luftwärmepumpe und den sorgfältigen Bedacht von effizienten Baustoffen werden die Nebenkosten günstig gehalten.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit großem Potenzial. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, hochwertigen Ausstattung und zentralen Lage bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen modernen und komfortablen Wohnstil. Unser Von Poll Team freut sich auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Luftwärmewasserpumpe
- edle Bäder
- Kamine
- hochwertige Ausstattung
- 4 moderne Luxusküchen
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- Penthousewohnung
- zeitlose und sehr moderne Architektur
- Möglichkeiten Garagen zu erbauen
- weitere Einheit in direkter Nachbarschaft erwerblich

**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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