

Mönchengladbach

# Grandiose Familienvilla! Einziehen und Wohlfühlen! Endlich angekommen

Property ID: 25038008



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 729 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

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

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	25038008
Living Space	ca. 256 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 143 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.03.2034	Final energy consumption	67.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



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



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property



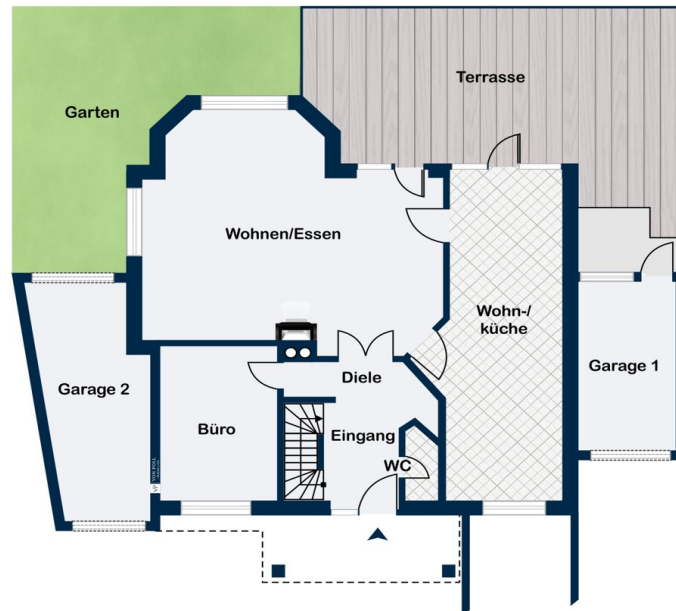
Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## The property

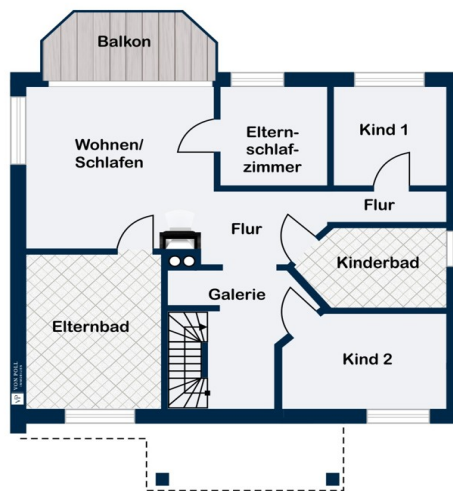


Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

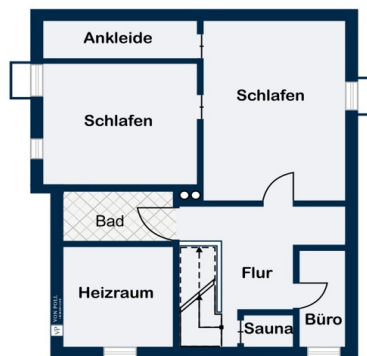
# Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

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: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## A first impression

Von Poll Immobilien darf Ihnen ein ganz besonderen Immobilienleckerbissen präsentieren! Die Villa besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 730 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie. Bereits im Entrée wird klar, dass der Architekt bei der Erstellung der Villa keine Kosten und Mühen sparen musste. Als erstes Bild bietet sich den Gästen die hohe Empore zum Obergeschoss und dem großen Empfangsbereich. Herzlich willkommen !! Das angrenzende großzügige Wohn- Esszimmer mit bodentiefen Fenstern nebst Kamin bilden das Highlight im Erdgeschoss. Ein wahrer Wohnraum! Die offene und moderne Luxusküche mit großem Essbereich ist eines der vielen weiteren Bonis dieses imposanten Anwesens. Hier findet die ganze Familie ausreichend Platz. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein Büro bzw. Schlafzimmer. Ergänzend sei hier noch das Gäste-WC genannt. Das Obergeschoss beherbergt neben 2 Kinderzimmern und dem Kinderbad einen traumhaften 2 Zimmer Elternbereich nebst Balkon mit Gartenblick und Luxusbad en suite. Für weiteren Komfort sorgt eine zweite Küche, die die Nutzung der oberen Etagen zusätzlich optimiert. Insgesamt drei Bäder sind vorhanden. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und überzeugt mit hochwertigen Materialien und cleverer Raumnutzung. Ein weiteres herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der gepflegte Außenbereich, der mit einem einladenden Outdoor-Pool (beheizbar durch separate Luftwärmepumpe) besticht. Hier lassen sich Sommertage entspannt genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen zur Verfügung, die sich links und rechts vom Haus befinden und zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Keller in Wohnraumqualität (hier als Nutzfläche deklariert) mit einer integrierten Sauna rundet das exklusive Angebot ab. Das Haus wurde fortlaufend saniert und befindet sich in einem perfekten Zustand. Die moderne Ausstattung zeichnet sich unter anderem durch eine effiziente Luftwärmepumpen-Heizung aus, was zur Energieklasse B beiträgt. (BJ. 2020). Eine Photovoltaikanlage ist installiert! Eine Besichtigung vor Ort wird Ihnen helfen, sich ein umfassendes Bild von dieser außergewöhnlichen Möglichkeit zu machen. Treten Sie mit uns in Kontakt, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## All about the location

Odenkirchen im Stadtbezirk Süd besteht aus sehr heterogenen Quartieren und unterteilt sich in die Stadtteile Odenkirchen-Mitte, Odenkirchen-West und Sasserath. Bürgerhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert finden sich heute noch im Stadtbild wieder. Durchzogen vom Niersgrünzug und verschiedenen Parks bietet Odenkirchen viele idyllische Plätze, um die Natur zu genießen, insbesondere der Beller Park und der Kreuzweiher sind eine beliebte grüne Oase. Entlang der Niers gab es einst insgesamt fünf Odenkirchener Mühlen. Im Beller Park selbst kann man nicht nur die Natur genießen, sondern sich auch auf eine Partie Minigolf treffen. Ein absoluter Publikumsmagnet ist der Tierpark Odenkirchen, der jährlich 200.000 Besucher anzieht. Rund 80 unterschiedliche Tierarten sind hier auf 4,3 Hektar zu finden. Das Stadtteilzentrum befindet sich ringsum den Martin-Luther-Platz, nahe der evangelischen Kirche Odenkirchen, wo auch zweimal pro Woche der Wochenmarkt stattfindet und eine Boule-Bahn zum Spielen einlädt. Auf einen Einkaufsbummel laden die kleinen Geschäfte auf der Burgfreithein. Hier reihen sich viele Boutiquen mit Kleidung, Schuhen, Modeaccessoires und Geschenkartikeln aneinander. Für sportive Kleingruppen bietet der Sportplatz Odenkirchen Süd mit seinen vielen Feldern optimale Voraussetzungen. Am Rande des Ortsteils Gütterath befindet sich übrigens auch ein Bunker, der als Wohnhaus und Atelier genutzt wird und auf einer Gesamtfläche von 740 qm Kunstwerke ausstellt – einmalig in Deutschland. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Autobahnbindung an die A44, A46 und A61.

Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Property ID: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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