**Mönchengladbach**

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit eleganter Ausstattung!

***??????? ????????: 25038009***

**???? ??????: 750.000 EUR • ?????????: ca. 220 m² • ???????: 4**

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25038009 |
| ????????? | ca. 220 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2019 |
| ????? ?????????? | 1 x ???? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 750.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ????? |

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ????????? ???? / ????? | ?????? ?????? ????????? | 31.40 kWh/m²a |
| ????????? ????????????? ?????? ??? | 04.01.2030 | ???????? ??????????? ???????? | A |
| ???? ????????? | ?????? ????????? ???? / ????? | ???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 2019 |

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

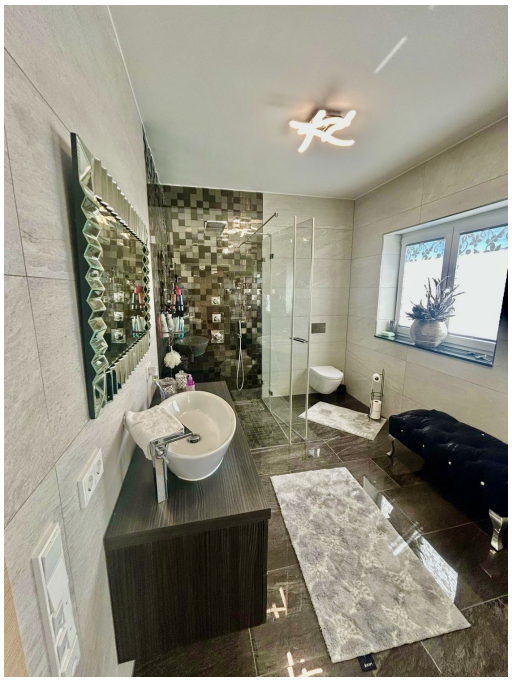
# ?? ???????

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ???????

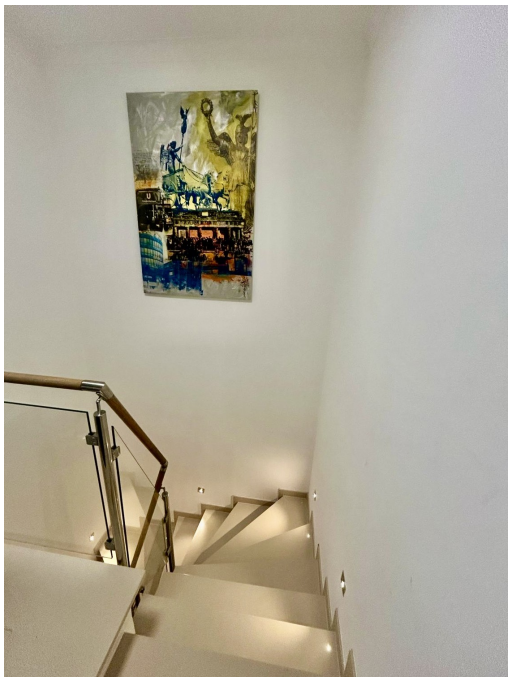
**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

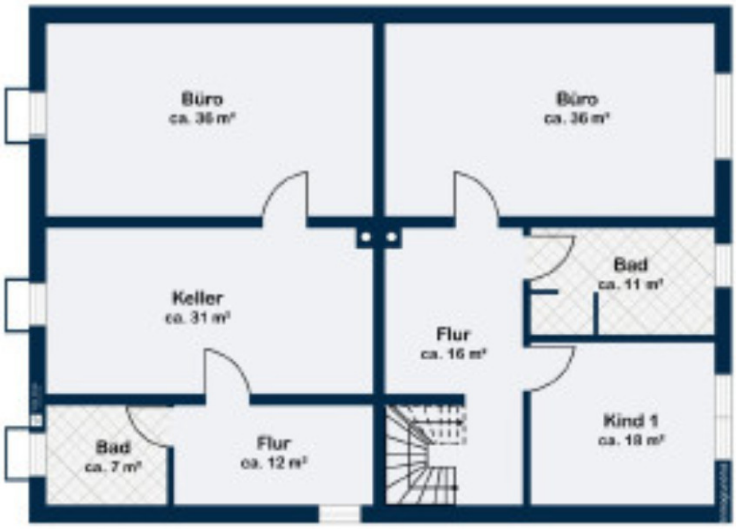
# ?? ???????

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ??????

Erdgeschoss rechts

VON POLL
IMMOBILIEN®




Kellergeschoss, Erdgeschoss rechts

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ??? ????? ????????

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 geräumige Wohnfläche von ca. 220 m². Diese Immobilie kombiniert durchdachte Raumaufteilung mit luxuriöser Ausstattung und setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer, mit einem Ankleidezimmer und ein elegantes Badezimmer. Das Highlight der Wohnfläche ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ein offenes Raumkonzept bietet und somit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Große Fensterfronten sorgen für eine hervorragende natürliche Belichtung und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Eine moderne Küche öffnet sich harmonisch zum Wohnbereich und ist mit neuesten Geräten eingerichtet. 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.

Hervorzuheben ist das stilvolle Badezimmer, das mit einer integrierten Sauna ausgestattet ist und damit eine private Wohlfühloase schafft. 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. Darüber hinaus bietet die Erdgeschosswohnung im Kellergeschoss eine zusätzliche Souterrain-Einheit mit zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder private Rückzugsräume eignen. Auch hier steht ein vollwertiges, geschmackvoll gestaltetes Badezimmer zur Verfügung, das die Flexibilität der Immobilie nochmals unterstreicht.

Der Außenbereich dieser Wohnung besticht durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 45?m² 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. Ein zugehöriger Parkplatz ergänzt das Gesamtpaket und gewährleistet eine komfortable und unkomplizierte Parkmöglichkeit.

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.

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ????????????? ??? ???????

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

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ??? ??? ??? ??????????

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegbietes. 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.

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 31.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**??????? ????????: 25038009 - 41169 Mönchengladbach**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com