Mönchengladbach

Modernes Wohnjuwel mit Gartenoase - Zweifamilienhaus der Extraklasse!

??????? ????????: 25038014

???? ??????: 745.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 245 m²

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

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

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25038014
?????????	ca. 270 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1994
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	745.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

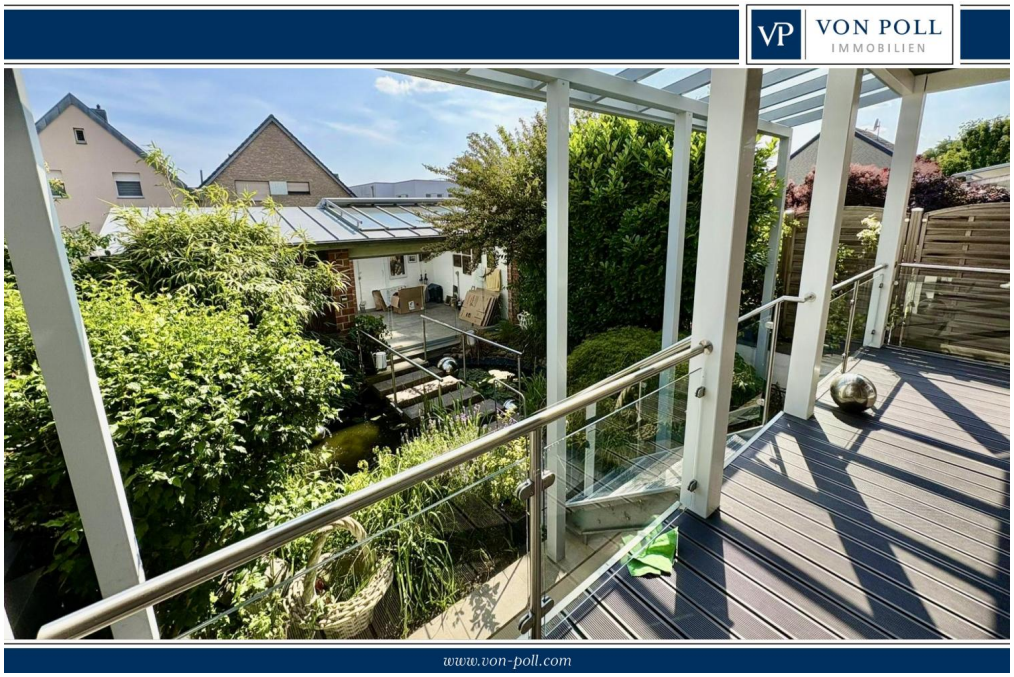
?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.08.2026
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	111.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2016

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

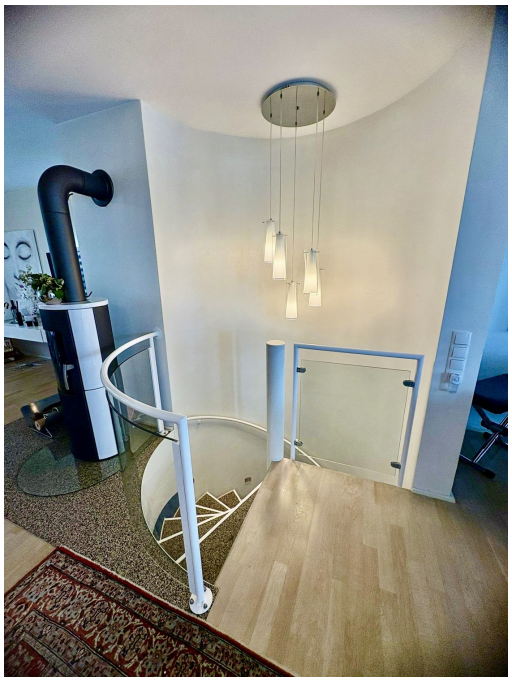
?? ???????

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

?? ???????

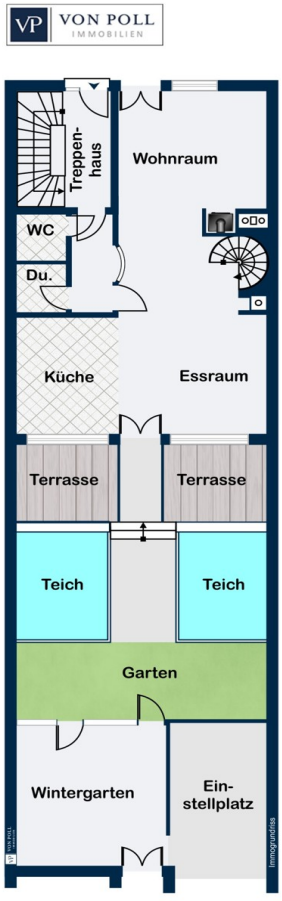


??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

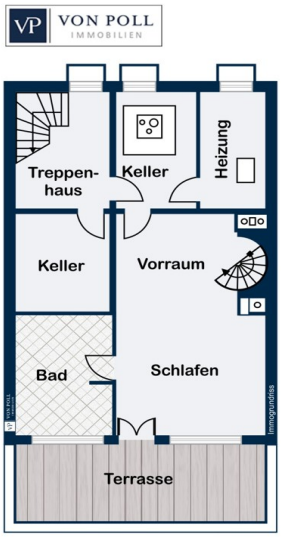
?? ???????

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

??????

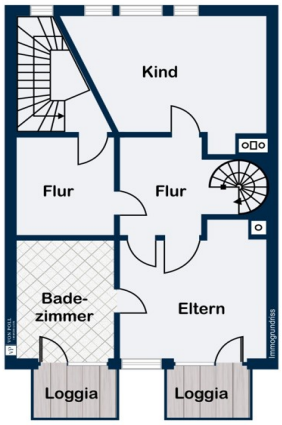


Erdgeschoss


VON POLL
IMMOBILIEN
Treppen-
haus
Keller
Heizung
Keller
Vorraum
Bad
Schlafen
Terrasse
Immogrundriss

Souterrain

VON POLL
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Dachgeschoss

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

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

??? ????? ????????

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 Wärmeerzeugung 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.

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25038014 - 41239 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