

Mönchengladbach

# Grandiose Familienvilla! Einziehen und Wohlfühlen! Endlich angekommen

Número da propriedade: 25038008



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 256 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 729 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25038008	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 256 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 143 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

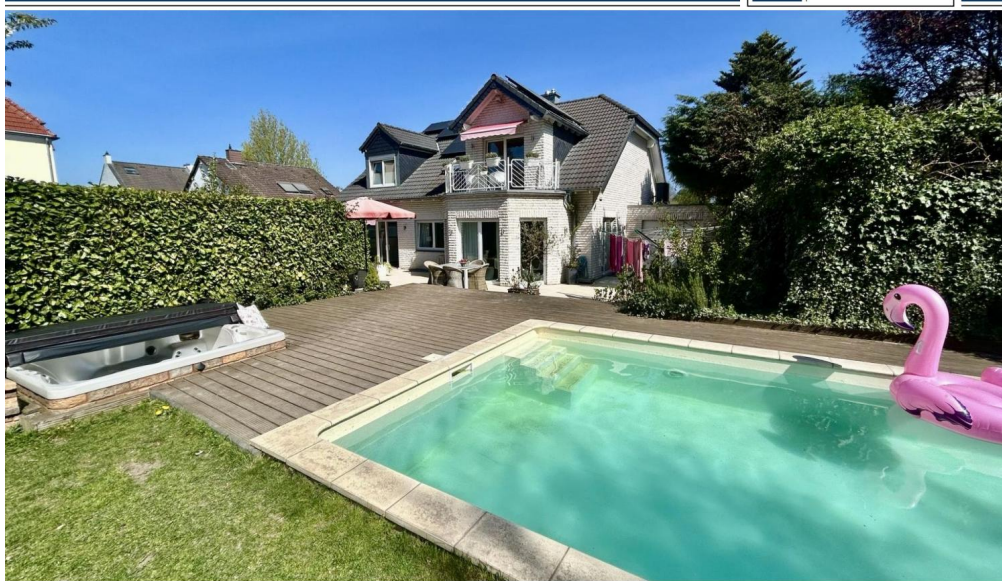
Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	24.03.2034	Consumo final de energia	67.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel



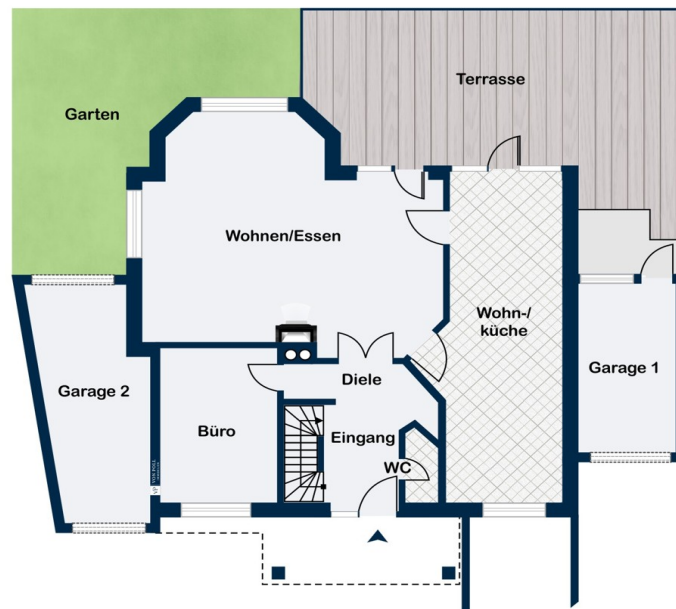
Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## O imóvel

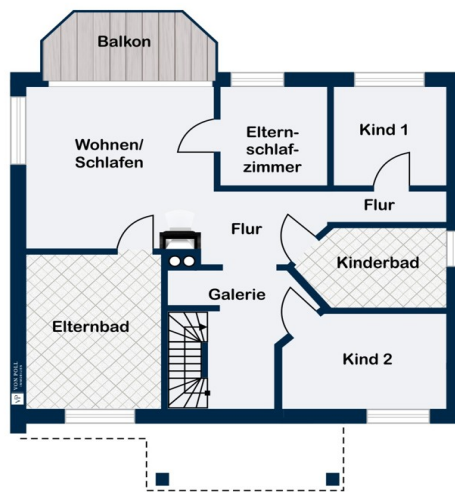


Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

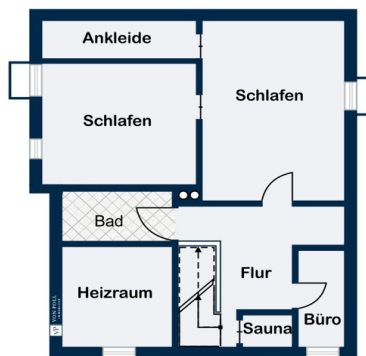
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Tudo sobre a localização

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 Autobahn-Anbindung an die A44, A46 und A61.

Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)