

Mönchengladbach

# Modernes Wohnjuwel mit Gartenoase - Zweifamilienhaus der Extraklasse!

Número da propriedade: 25038014



PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 245 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25038014 - 41239 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: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25038014
Área	ca. 270 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	745.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.08.2026	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel



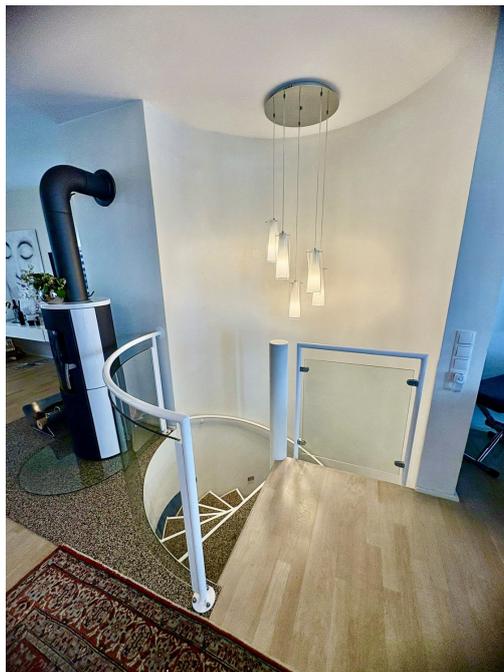
Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel



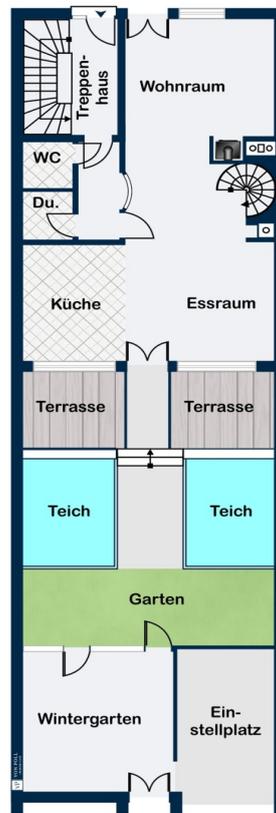
Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## O imóvel

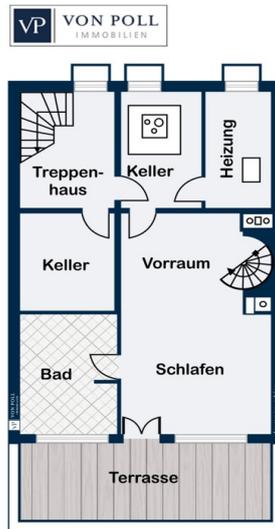


Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

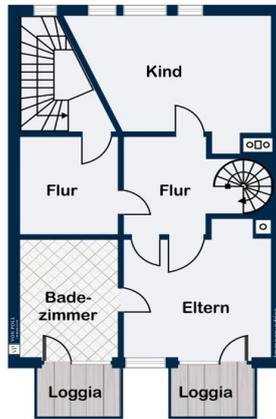
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Souterrain



Obergeschoss



#### Dachgeschoss

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: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und eignet sich ideal für Familien, Generationenwohnen oder zur Vermietung. Die erste Wohneinheit verfügt über ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die zweite Einheit etwa 145 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Tudo sobre a localização

In einer ruhigen Straße im Stadtteil Pongs liegt dieses Objekt in absolut ruhiger Umgebung nahe dem malerischen Stadtwald und auch in Nähe des Schmolderparks. 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 angebundene 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

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25038014 - 41239 Mönchengladbach

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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