

Mönchengladbach

# Moderne trifft Charme und Charakter! Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage am Bökelberg !

Objektnummer: 24038012



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

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24038012
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie



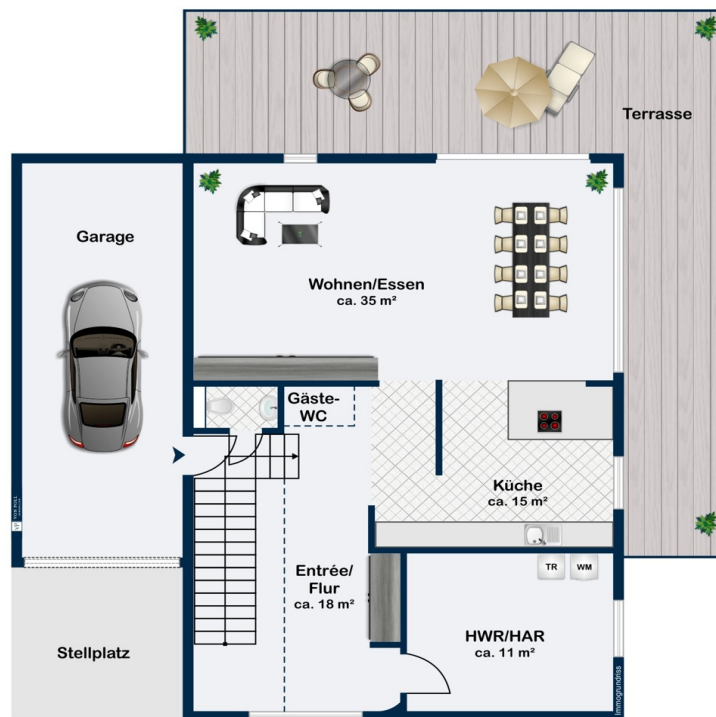
Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Die Immobilie

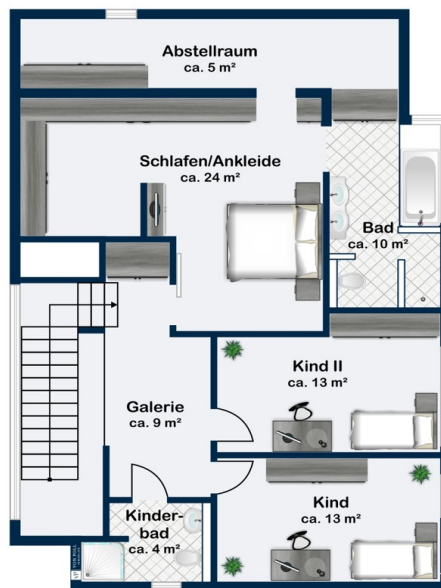


Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

# Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Unser Von Poll Team Mönchengladbach darf Ihnen hier einen besonderen Leckerbissen anbieten. Das im Jahr 2012 neu errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Die Villa verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein große Südterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Der Pool im Garten ist ein wahres Highlight für Groß und Klein. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist luxuriös und der Zustand der Immobilie ist neuwertig. Eine moderne Zentralheizung mit Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Deckenhöhen sind beeindruckend und vermitteln das Gefühl von Freiheit und Helligkeit, auch dank der großen Fensterfronten. Die attraktive Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause in ruhiger Lage sind und die Vorzüge in einer gehobener Villengegend möchten. Die großzügige Raumgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen das Haus zu einem wahren Schmuckstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Die ruhige Lage am Bökelberg des feistehenden Hauses ermöglicht es, fernab vom Trubel des Alltags zu entspannen. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24038012 - 41063 Mönchengladbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)