

Mönchengladbach

# van Laack Quartier! 100 qm Traumwohnung mit Altbaucharme!

Objektnummer: 23038003



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23038003	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2011
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1906	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

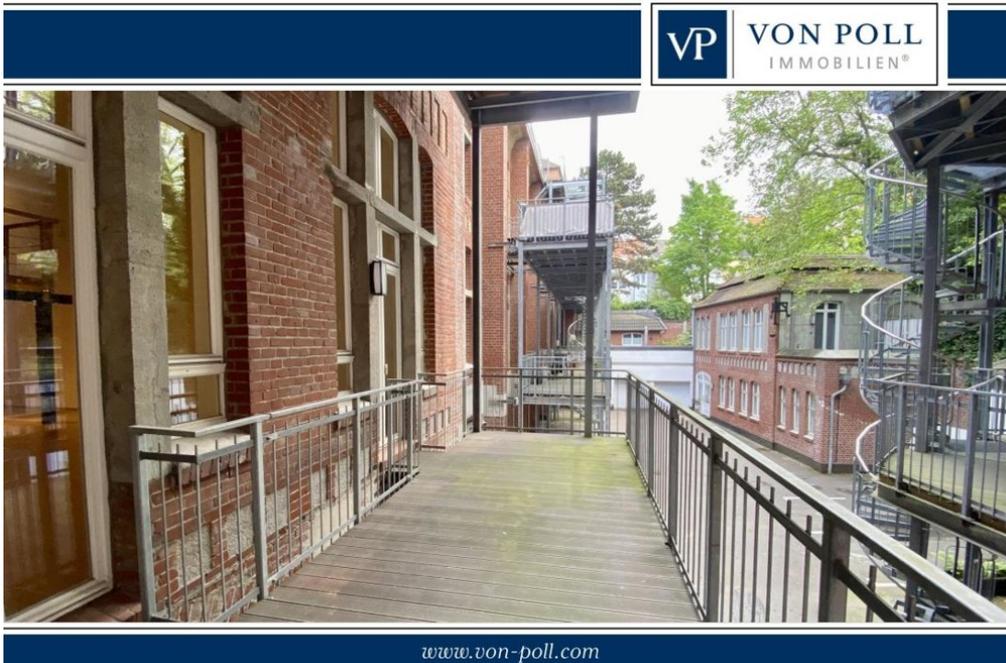
Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



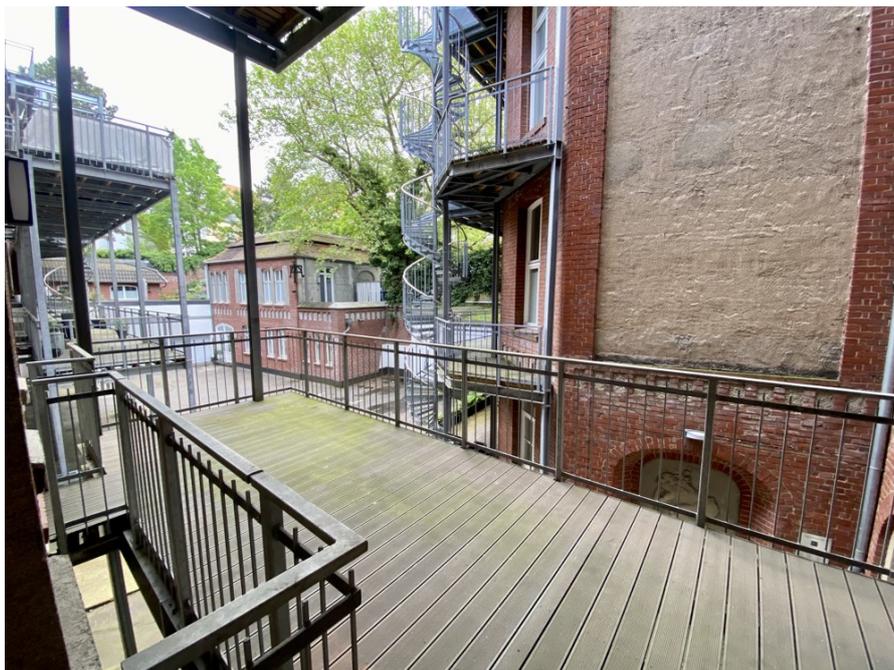
Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



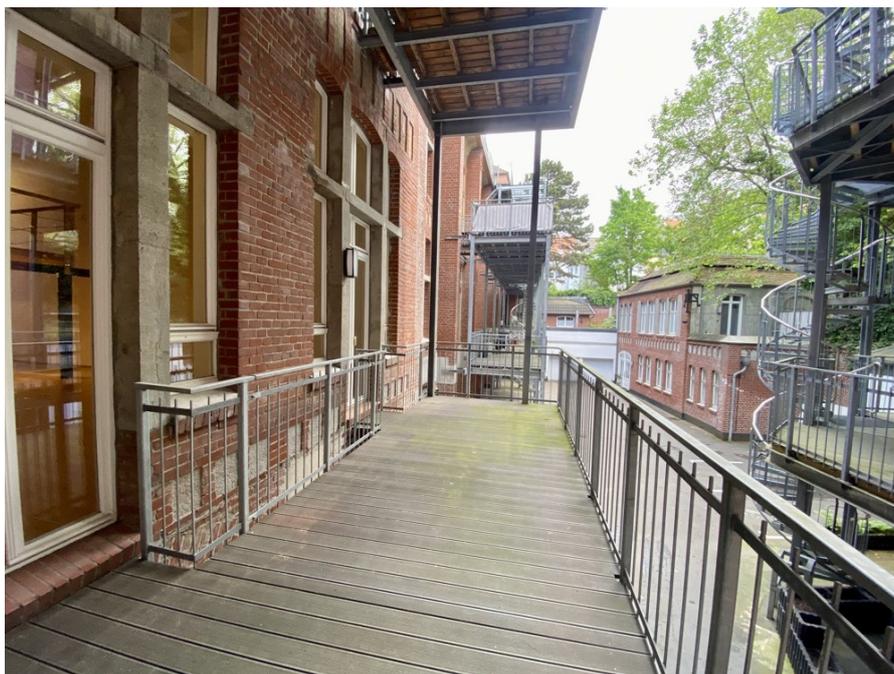
Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



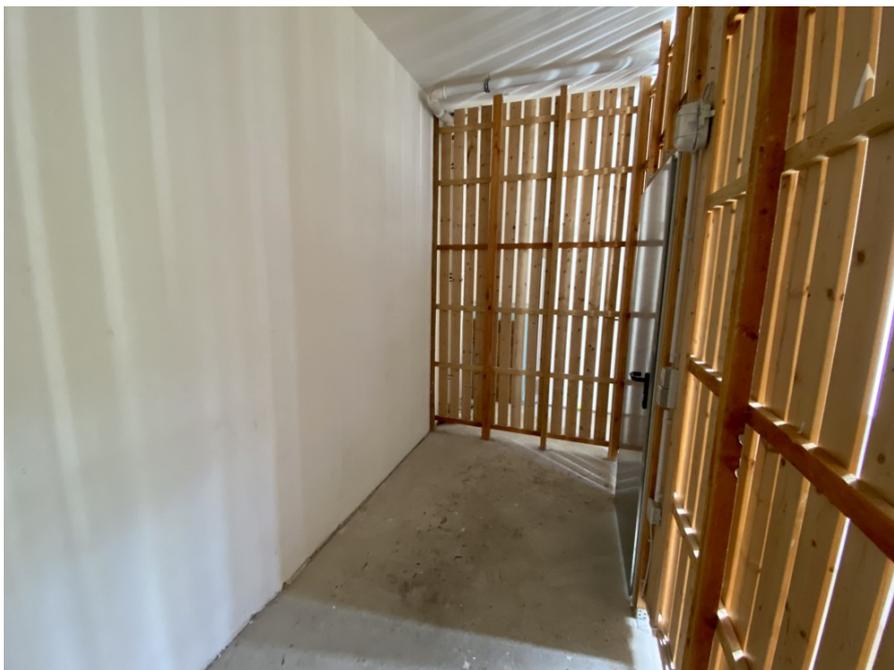
Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN MÖNCHENGLADBACH UND UMGEBUNG



Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche** Marktpreiseinschätzung für Wohn- und Gewerbeimmobilien an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 02161 - 56 70 645

[moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)



Shop Mönchengladbach | Lüpertzender Straße 155-163 | 41061 Mönchengladbach

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Grundrisse



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: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine schicke Eigentumswohnung in einem ganz besonderen Gebäude? Die hier angebotene, ca. 99 qm große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der ehemaligen Van Laak Manufaktur. Sie erreichen die Einheit über das historische Treppenhaus oder ganz bequem mit dem Aufzug. Ein absolutes Highlight und Mittelpunkt ist der helle Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Die nachträglich errichtete Empore bietet Ihnen genügend Raum für einen kleinen Arbeitsbereich oder eine gemütliche Leseecke. Diese kann je nach Belieben aber auch jederzeit vollständig zurückgebaut werden. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Die Exklusivität der Immobilie resultiert aus dem historischen Charme des Gebäudes und der modernen Ausstattung. Die Fußbodenheizung erspart Ihnen an eisigen Tagen kalte Füße und kann für jeden Raum individuell eingestellt werden. Ausgenommen von den Bädern, welche mit hochwertigen Fliesen ausgestattet sind, wurde der Rest der Wohnung mit hochwertigem Industrieparkett versehen. Die Sicherheitstüren sorgen für ausreichenden Schutz und Unbesorgtheit. Alle Materialien sind äußerst hochwertig und von guter Qualität. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Anfrage. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich von diesem Top Angebot!

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Ausstattung und Details

- 2,5 Zimmer
- Bad en Suite
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- 2011 vollständig saniert
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Industrieparkett
- Personenaufzug

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein. Diese schöne und moderne Wohnung liegt zwischen dem Gladbacher Zentrum und Westend. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Von hier fahren Züge nach Köln, Aachen, Neuss und Düsseldorf. Die Autobahnen A44, A52 und A61 erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Minuten.

Objektnummer: 23038003 - 41061 Mönchengladbach

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23038003 - 41061 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)