

Mönchengladbach

# Helle Traumvilla in Toplage! Saniert und bezugsfertig!

Objektnummer: RT629



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

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

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

Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	RT629	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1991	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert

Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist eine stilvolle Villa aus dem Jahr 1991, die auf einem Grundstück von ca. 780 m<sup>2</sup> erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt großzügige 360 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über fünf Zimmer, die ein komfortables und geräumiges Wohnambiente bieten. Das Haus wurde vollständig renoviert und modernisiert im Jahr 2021 und befindet sich somit in einem hervorragenden Zustand. Der Eingangsbereich der Villa führt in einen großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die neue Küche ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Durch bodentiefe Fenster gelangt viel Tageslicht in den Wohnbereich und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die Villa verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer, die alle ausreichend Platz und Privatsphäre bieten. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet und verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Die weiteren Zimmer können als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden, je nach Bedarf der neuen Eigentümer. Erwähnenswert ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in der gesamten Villa sorgt und ein angenehmes Raumklima schafft. Die Villa verfügt zudem über eine Terrasse und einen Garten, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen. Der gepflegte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Erholen ein. Ein moderner Pool im Außenbereich rundet das Außenerlebnis besonders ab. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen, wodurch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist. Die Villa bietet somit eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Lebensqualität. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem großzügigen Zuhause in einer angenehmen Umgebung sind. Insgesamt handelt es sich bei dieser Villa um eine attraktive Immobilie, die durch ihre großzügige Raumgestaltung, die hochwertige Ausstattung und die gute Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einladenden Zuhause begeistern. Eine Doppelgarage ist vorhanden. Ebenso besteht ein Baurecht für eine weitere übergroße 9X6 Meter Garage am Haus. Wir freuen uns Ihnen diese Immobilie exklusiv anbieten zu dürfen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Traumvilla begeistern !

**Objektnummer: RT629 - 41069 Mönchengladbach**

## Alles zum Standort

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein. Diese schöne Immobilie liegt zwischen dem Gladbacher Zentrum und Rheindahlen in diskreter aber unmittelbarer Nähe zum Borussia Park. Die Nachbarschaft ist geprägt von freistehenden Villen. 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: RT629 - 41069 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)