

Mönchengladbach

# Mehrgeneration Bj 2020! 5-6 Familienhaus zur Eigennutzung oder Kapitalanlage!

Property ID: 24038017



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

**PURCHASE PRICE: 2.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 827 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.150 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	24038017
Living Space	ca. 827 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	6
Year of construction	2019
Type of parking	5 x Other

Purchase Price	2.850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	31.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.01.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



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



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



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## A first impression

Das im Jahr 2020 neu gebaute und fertiggestellte Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 827 m<sup>2</sup> auf drei Etagen. 5 Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder als Investitionsobjekt zur Vermietung. 2 Wohnungen jeweils im Erdgeschoss und dem Obergeschoss sowie ein Penthouse lassen alle Wohnmöglichkeiten offen. Die neuwertige Immobilie verfügt über 5 Balkone/Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. Jede Einheit verfügt über eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Wellnessbäder, Klimaanlage, edlen Türen, Einbauschränke und schon installierte Luxusküchen, die bereits im Preis inbegriffen sind. Große Sonnenterrassen sind ebenfalls ein großer Vorteil. Drei Einheiten haben sogar einen Kamin installiert. Die luxuriöse Ausstattung des Hauses garantiert ein stilvolles Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt. Dank der großzügigen Raumverteilung eignet sich das Haus ideal für Familien, die viel Platz benötigen und Wert auf gehobenen Komfort legen. Die robuste Bauweise und die hochwertigen Materialien garantieren Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Durch die Luftwärmepumpe und den sorgfältigen Bedacht von effizienten Baustoffen werden die Nebenkosten günstig gehalten. Die Lage des Hauses besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit großem Potenzial. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, hochwertigen Ausstattung und zentralen Lage bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen modernen und komfortablen Wohnstil. Unser Von Poll Team freut sich auf Ihre Anfrage!

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Luftwärmewasserpumpe
- edle Bäder
- Kamine
- hochwertige Ausstattung
- 4 moderne Luxusküchen
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- Penthousewohnung
- zeitlose und sehr moderne Architektur
- Möglichkeiten Garagen zu erbauen
- weitere Einheit in direkter Nachbarschaft erwerblich

**Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach**

## All about the location

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegebietes. Die Immobilie besticht durch eine dennoch zentrale Lage, welche gute Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das Autobahnnetz beinhaltet. Somit ist man in 10 Autominuten in Mönchengladbach und in ca. 30 Fahrminuten in Düsseldorf. Auch die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar. Die Immobilie ist also perfekt für diejenigen geeignet, welche ungestört wohnen möchten aber dennoch mitten im Geschehen sein wollen.

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 31.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)