

Mönchengladbach

## Sanierte Gründerzeitvilla!

berwohnen#SeniorenWG#WohnenundArbeiten#Generation

Property ID: 24038018



PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 780 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 2.100 m<sup>2</sup>

Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	24038018
Living Space	ca. 780 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	14
Bedrooms	10
Year of construction	1888
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Pellet-Fuelled		



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



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



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

Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property





Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## A first impression

Von Poll Immobilien darf Ihnen hier einen besonderen Immobilienleckerbissen anbieten! Die beeindruckende Villa aus dem Jahr 1888 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2100 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnung der Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Ebene. Diese ist über einen Aufzug mit der ersten Etage verbunden. Auf vier abgeschlossene Wohneinheiten, die derzeit an glückliche Mieter vermietet sind, entfallen zusätzliche 480 m<sup>2</sup> (mit separatem Eingangsbereich). Zwei weitere Wohneinheiten stehen zur Verfügung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 14 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Die Villa wurde Ende der 90er Jahre kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. In den letzten sieben Jahren wurden weitere Sanierungen durchgeführt. Das Anwesen wird über eine vollautomatische Palletheizung mit Solarunterstützung beheizt. Der geschmackvolle und luxuriöse Stil spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wieder. Große Fenster sorgen für helle und einladende Räume, während stilvolle Details wie Stuckdecken und edle Steinböden einen Hauch von Eleganz verleihen. Eine gemütliche Sauna mit Bar und Dusche sowie ein eigener Weinkeller mit Gewölbedecke sind im Keller und Souterrain vorhanden! Die hochwertige Einrichtung wird durch einen Ruheraum oder ein Fitnessstudio ergänzt. Es gibt drei Garagen und fünf Außenstellplätze. Eine Sanierung oder Wartung ist nicht von Nöten. Das Anwesen bietet zudem einen traumhaften Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung. Die Villa liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mönchengladbach, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur garantiert. Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch ein Höchstmaß an Komfort und Stil. Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa verzaubern.



Property ID: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## All about the location

Die Lage des Anwesens ist zwar sehr zentral, doch ruhig. Fußläufig sind alle Infrastrukturen zu erreichen! Zu diesen gehören die Innenstadt von Rheydt, der Hauptbahnhof Rheydt und die Gastronomiemöglichkeiten in der Umgebung. Schulen wie das Gymnasium an der Gartenstraße oder das Math. Nat. sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Ein weiterer Vorteil ist die direkte Nähe zum Schmölderpark, einem Freizeitgebiet. Das Schmölderpark-Gebiet gehört zu den teuersten und am begehrtesten Wohngebieten in Mönchengladbach. Die Innenstadt von Mönchengladbach ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar! Krefeld liegt etwa 25 km von den umliegenden, größeren Städten entfernt, Düsseldorf etwa 30 km, die Niederlande etwa 30 km und Köln bzw. Aachen etwa 60 km.



Property ID: 24038018 - 41236 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)