

Mönchengladbach / Rheydt

# Einzigartige Jugendstilmaisonette ! Saniert und zeitlos elegant!

CODE DU BIEN: 24038013



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

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24038013
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1910

Prix d'achat	398.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2029	Consommation d'énergie	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La propriété

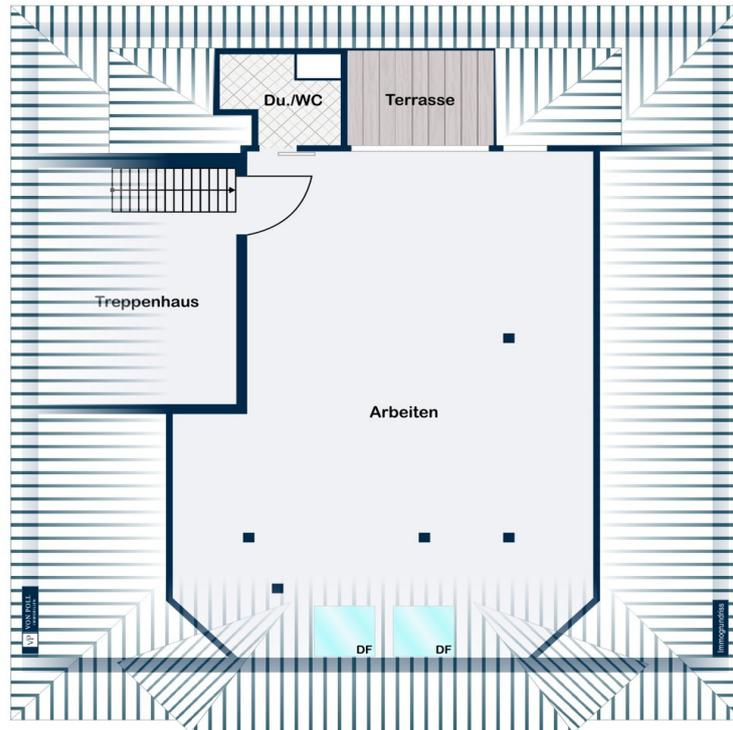


CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Plans d'étage



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Une première impression

Ihr Von Poll Immobilienmakler Team für Mönchengladbach und Umgebung freut sich Ihnen diese traumhafte Dachgeschosswohnung anbieten zu dürfen. Diese geräumige Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1910, das vor kurzem im Jahr 2019 vollständig renoviert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Das Objekt verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Durch die Luftwärmepumpe hat das Objekt hervorragende Energiekennwerte. Das schont die monatlichen Unterhaltskosten. Die Wohnung besticht durch ihre offene Raumgestaltung und die zeitlose Architektur, die den Charme des Altbaus mit modernen Elementen vereint. Im unteren Bereich befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Eine Treppe führt zu der oberen Ebene der Maisonette. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer und Bad. Das Bambusechtholzparkett ist ein wahres Highlight. Ein Kamin im Wohn- Esszimmer sorgt für eine tolle Atmosphäre in den kalten Kalendermonaten. Zu den weiteren Highlights dieser Immobilie gehören zwei Balkone, die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten und Raum für entspannte Momente im Freien schaffen. Eine elektrische Markise mit LED Beleuchtung ist bereits installiert. Maßgefertigte Einbauschränke und ein Cooker System in der Küche komplettieren die Hochwertigkeit dieser einmaligen Maisonette. Die Wohnung liegt in einer zentralen aber dennoch ruhigen Lage, welche eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Dank der gelungenen Kombination aus historischem Ambiente und zeitgemäßem Wohnkomfort ist diese Maisonette-Wohnung ein attraktives Angebot für Käufer, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer lebendigen Umgebung sind. Eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz ist derzeit angemietet und kann vom Käufer übernommen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Ihr Von Poll Team Mönchengladbach freut sich auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt zwischen dem Rheydter Zentrum und der Hochschule Niederrhein (HSN). Das Zentrum von Rheydt ist genau wie die HSN fußläufig zu erreichen. Das Zentrum von Rheydt bietet exzellente Einkaufsmöglichkeiten: Die Fußgängerzone bietet ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Kaufhäusern. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte aller Fachrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nahegelegenen Autobahnen A 52, A 46, A61 und A 57 sind schnell zu erreichen. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 20 km, nach Düsseldorf ca. 30 km, nach Venlo in den Niederlanden ca. 35 km, nach Roermond ca. 35 km, nach Köln ca. 55 km und nach Aachen ca. 60 km.

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 21.00 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+.

CODE DU BIEN: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)