

Mönchengladbach

# Passivhaus Bj. 2020 mit Aufzug Im Wendehammer! Einziehen und Wohlfühlen auf höchstem Niveau!

????????? ??????????: 21038064



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

???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 249,12 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 948 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	21038064
????????????	ca. 249,12 m <sup>2</sup>
????????	6
?????????? ??	5
????????	3
???? ?????????????	2020
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	1.550.000 EUR
??????	????????????
????????????	????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	???????
????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	19.03 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.08.2027	?????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????????????	????? ??????????????	2020
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????





???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????





???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ????????



???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## 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)



??????? ???????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

??? ?????? ???????????

Hier bietet Ihnen von Poll Immobilien ein luxuriöses Einfamilienhaus der Extraklasse zum Kauf an! Über eine Privatstraße gelangen Sie in den ruhigen Wendehammer in dem diese neuwertige Traum- Immobilie gelegen ist. Diese repräsentative Immobilie wurde im Jahr 2020 errichtet und begeistert gerade dieser Tage, nicht zuletzt durch ihre hervorragende Energie- Effizienz- Klasse A+ und modernster Heiz- und Haustechnik. Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in den Wohn- Essbereich des Hauses. Dieser bildet gleichzeitig den Mittelpunkt dieser Traumimmobilie, mit freiem Blick in den perfekt angelegten Garten. Licht und Leichtigkeit holen Sie gleich beim Betreten des großzügigen Entrees ab. Bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich vermitteln ein außergewöhnliches Raumgefühl in diesem Haus und die Grenzen von Innen nach Außen sind fließend. Eine offene Luxus- Einbauküche mit hochwertigen Miele Einbaugeräten läßt nicht nur das Herz ambitionierter Hobbyköche höher schlagen, sondern bildet außerdem ein weiteres optisches Highlight dieser Immobilie. Leben, Wohnen und Wohlfühlen wird hier ganz groß geschrieben! Hochwertige Keramikböden im gesamten Erdgeschoss sowie Ahorn- Parkett in der ersten Etage überzeugen auf den ersten Blick. Ein großes Haupt- Schlafzimmer mit Bad ensuite, Relax- und Lesecke mit Blick in die Landschaft runden den positiven Gesamteindruck der Immobilie ab. Das gesamte Untergeschoss ist ebenso mit entsprechender Raumhöhe und Fußbodenheizung ausgestattet, wie das gesamte Objekt. Hier bietet sich viel Raum für Teenager, Gäste, Fitnessräume, oder was auch immer Ihren Ansprüchen Rechnung tragen möge... Jeder Schlafräum ist auch hier mit Bad ensuite ausgestattet. Eine Wäscherutsche, ein direkter Zugang vom Haus in die angrenzende, großzügig angelegte Doppelgarage ist nur eine der vielen Annehmlichkeiten mit denen Sie diese Immobilie überraschen wird... Barrierefreie Architektur sowie ein großzügig dimensionierter Personenaufzug mit modernsten Sicherheitsfeatures, lassen bei diesem Objekt kaum Wünsche offen und bieten Ihnen selbst im hohen Alter größtmöglichen Komfort. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Anfrage! Gerne überzeugen wir Sie von dieser Traumimmobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Ihr von Poll Team  
Mönchengladbach

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

????????????????? ??? ??????????

- Aufzug (Firma Wirsing Mönchengladbach)
- Bosch Rasenroboter
- automatisch gesteuerte Gartenbewässerung (Rainbird mit Wifi, 6 Kanäle)
- massives Stein- Gartenhaus
- Toreinfahrt im Garten
- elektrisch gesteuerte Beschattung Freisitz Firma Pratic Modell "Brera"
- große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor von Hörmann
- Fußbodenheizung mit Erdwärmepumpe von Viessmann
- gesonderte Fußbodenheizung im Bad auch im Sommer über Warmwasserversorgung
- Wäscherutsche vom Bad in die Waschküche
- 1 Masterbad
- 2 Gästezimmer mit Bad ensuite
- Gäste WC mit Urinal
- Klimaanlage im Schlafrum 1. OG
- Klimaanlage im Arbeitszimmer 1. OG
- Fliesenböden
- Echtholz- Parkett Eiche gebleicht
- 3 fach Verglasung
- Einbauküche Häcker "Systemat" mit Miele Einbaugeräten
- Videoanlage Firma Mobotix mit Türöffner
- Homematic IP ( Raffstores / Garagentoröffner / Licht in versch. Räumen u. Garten / Wetter,Innen- Aussen- Temperatur )
- Netzwerk in allen Räumen CAT7 mit Patchfeld im Keller
- z.T. Raffstores elektrisch
- Wasserenthärtungsanlage

??????? ???????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Villengebiet von Mönchengladbach Rheydt. Der Rheydter Hauptbahnhof und somit auch die Innenstadt von Rheydt sind schnell erreichbar und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage vorbildlich. Die Autobahn A61 Richtung Koblenz/Venlo liegt keine 5 km entfernt. Auch die A 52 Richtung Düsseldorf/ Roermond ist ebenfalls nur 8,5 km entfernt. Die nächst größeren Städte sind somit gut erreichbar. Der Fahrtweg bis nach Düsseldorf beträgt 35 Min., bis Köln 45 Min., bis nach Aachen 45 Min., oder bis zum niederländischen Venlo nur eine gute halbe Stunde.

??????? ???????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 19.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 21038064 - 41236 Mönchengladbach

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)