Mönchengladbach

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Anbau und Naturgarten

??????? ????????: 24038007

www.von-poll.com

???? ??????: 665.000 EUR • **?????????:** ca. 211 m² • **???????:** 7 • **?????? ???:** 1.306 m²

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ??? ?????

??????? ????????	24038007
?????????	ca. 211 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1928
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	665.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.04.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	127.02 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

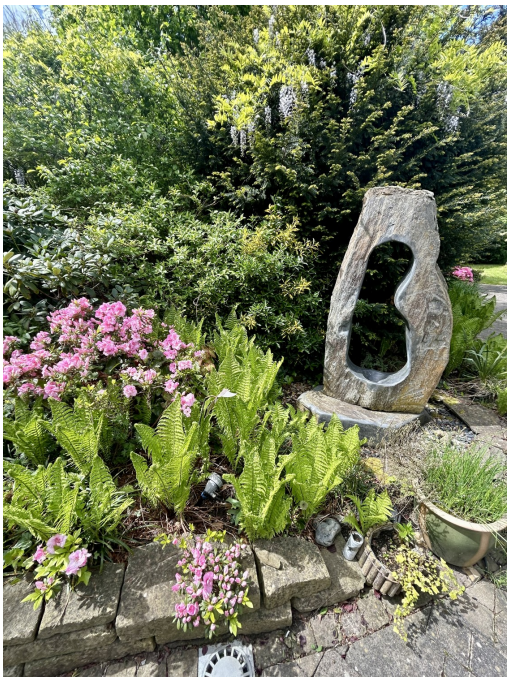
?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

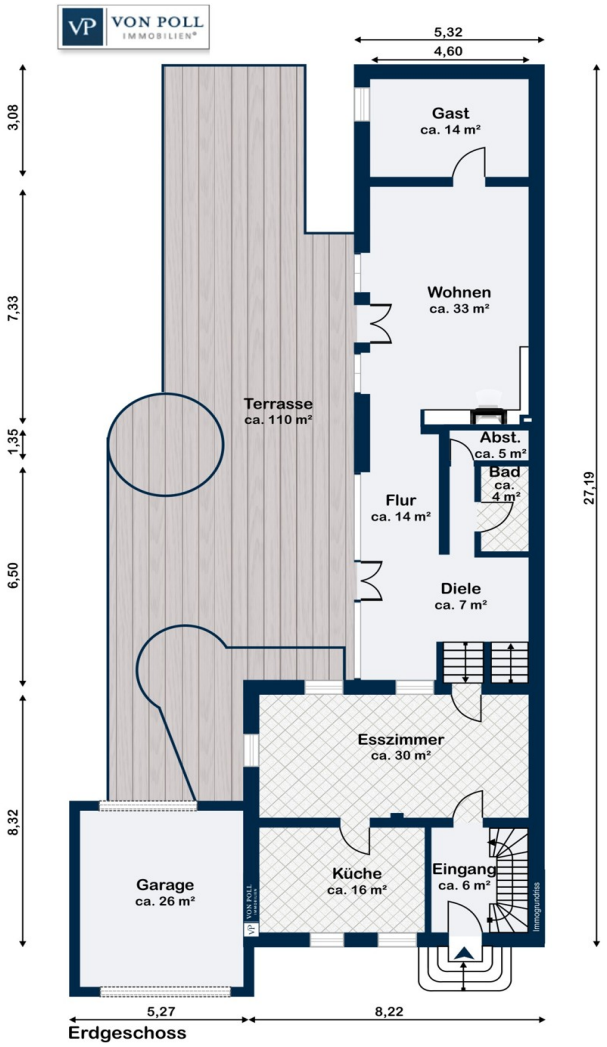
?? ???????

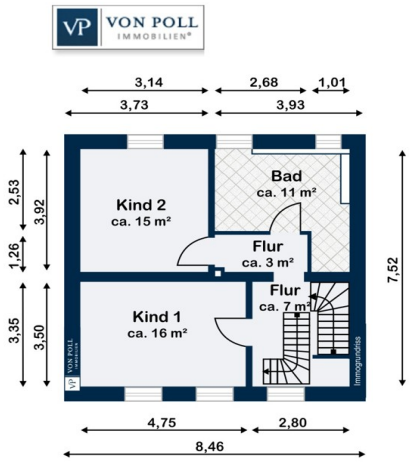
??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

?? ???????

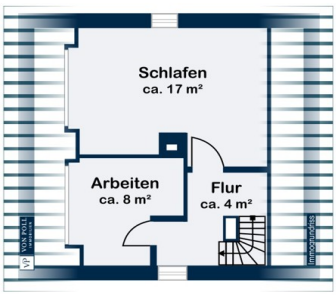
??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

??????

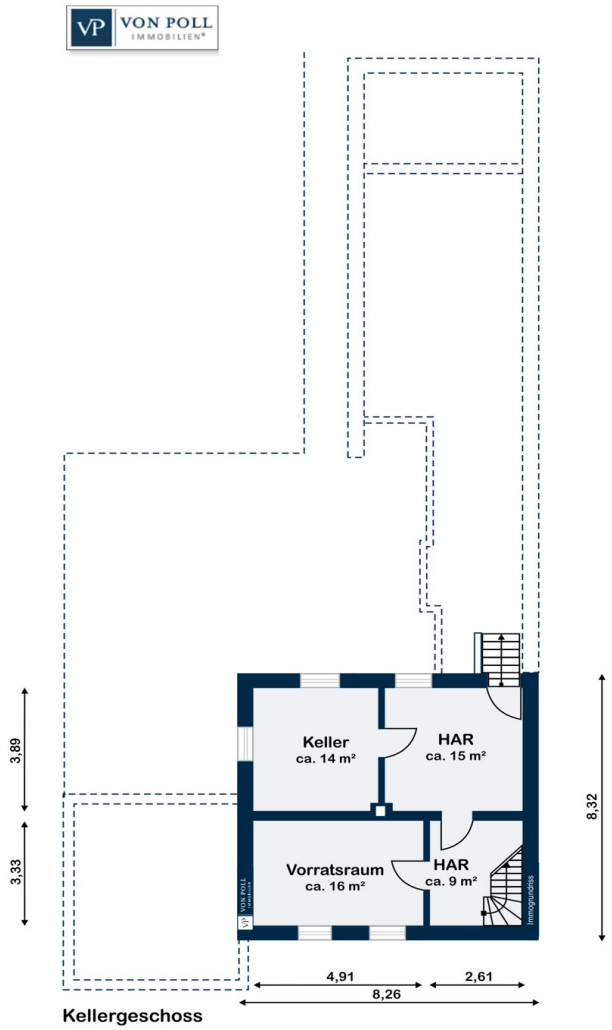




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

Ihr Immobilien Makler von Poll bietet Ihnen dieses traumhafte Objekt an! Das geräumige Einfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1928 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 211 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1306 m² ausreichend Platz für eine große Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die modern ausgestattet sind. Der Dachboden wurde im Jahr 2007 ausgebaut, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Das gesamte Dach wurde komplett erneuert. Weitere Erneuerungen sind zum Beispiel die Hausanschlüsse (Gas, Wasser), welche 2021 ausgetauscht wurden sind. Auch die Hauseingangstür, aus dem Jahr 2023, ist durch das 3-fache Isolationsglas und die 6-fache Verrieglung qualitativ sehr hochwertig. Die Fensterfront des 1989 errichteten Anbaus sorgt durch seine bodentiefen Fenster für eine lichtdurchflutete Raumgestaltung. In den Abendstunden bietet der Kamin ein charmantes und gemütliches Ambiente. Der angebaute Wohntrakt verfügt nicht nur über ein geräumiges Wohnzimmer, sondern darüber hinaus über noch ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche und ein separates Gästezimmer. Zusätzlich finden Sie eine hochwertige Fußbodenheizung im Anbau vor, wodurch ebenfalls ein gemütliches Beisammensein geschaffen wird. Ein weiteres Highlight des Erdgeschosses ist die Küche. Diese besticht durch sehr luxuriöse Elektrogeräte der Marken Siemens und Neff. Im Obergeschoss liegen zwei großzügige Schlafzimmer. Diese können z.B. als Kinderzimmer genutzt werden . Des weiteren ist hier das Hauptbadezimmer beheimatet. Im Dachgeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer sowie das derzeitige Elternschlafzimmer. Hier gibt es viel Staumöglichkeiten durch maßgefertigte Einbauschränke. Die Außenanlage umfasst eine Terrasse, auf der man die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen kann. Der große Naturgarten mit verschiedensten Baumarten und einer exklusiven Teichlandschaft bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und zum Relaxen der Eltern. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und gut gepflegte Immobilie mit zeitgemäßen Charme der heutigen Moderne und dem Stilmix vergangener Zeitepochen. Ideal geeignet für eine Familie, die viel Platz, Privatsphäre und Ruhe sucht. Mit einer großzügigen Wohnfläche, den modernen Bädern und der zentralen aber dennoch ruhigen Lage ist es ein attraktives Angebot für alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Ihr Von Poll Team erwartet Ihre Anfrage und freut sich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

Das von uns angebotene Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil MG- Uedding. Die ruhige Lage in einer etablierten Nachbarschaft und die gute Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten machen sie zu einem attraktiven Ort zum Leben. In der Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen macht die Gegend auch für Familien attraktiv. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Autobahnen A52 und A61 sind leicht erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu anderen Städten in der Region und darüber hinaus. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich. Ideal für alle, die eine entspannte Lebensweise suchen.

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

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

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

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com