

Mönchengladbach

# Junge Luxusimmobilie in Toplage ! Einziehen und Wohlfühlen!

????????? ??????????: 24038020



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 147 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 573 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

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

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24038020
?????????????	ca. 147 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
??????????	5
????????????? ???	4
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	2015
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	795.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	73.20 kWh/m²a
?????????????	14.07.2025	?????????????	
???????????????????		?????????????	
????????? ???		?????????????	B
		?????????????	
		????? ??????????????	2015
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ?????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ????????



???????? ??: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ????????





???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



??????? ???????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ????????



???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



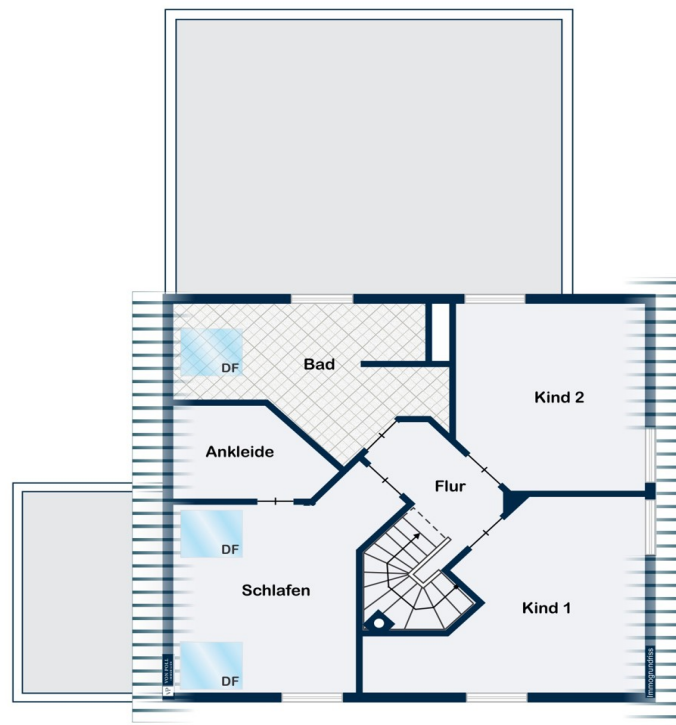
???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

?? ?????????



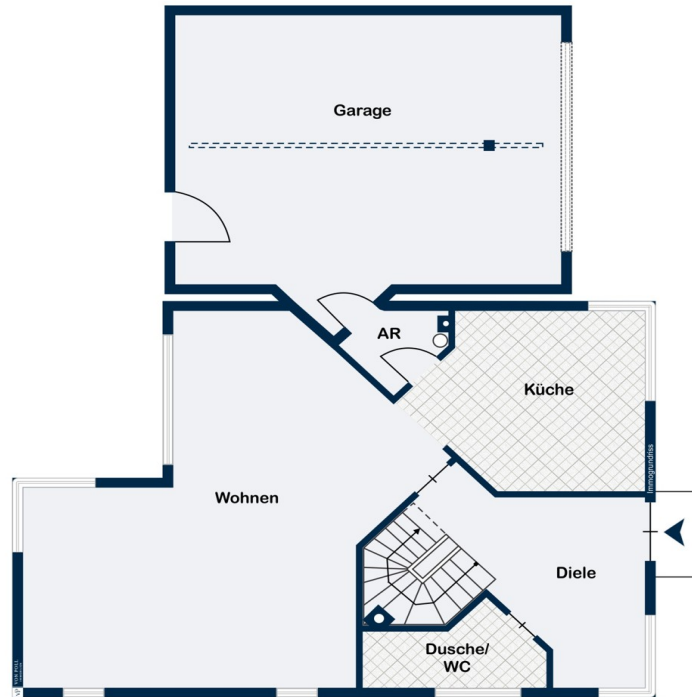
???????? ??: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

??????

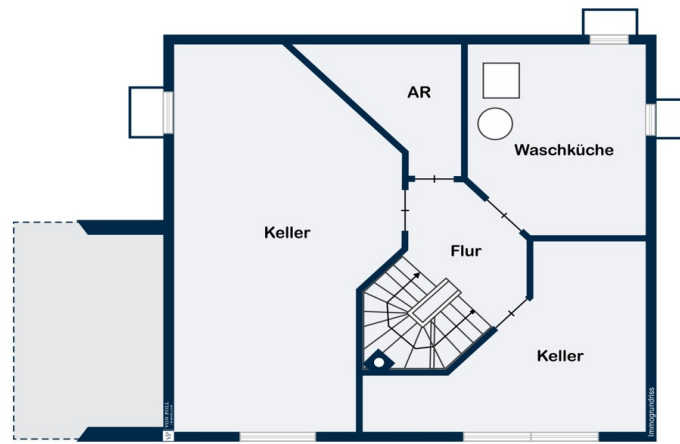


Dachgeschoss





Erdgeschoss



Kellergeschoss

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

???????? ?????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

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

Von Poll Immobilien freut sich, Ihnen dieses hochwertige und neuwertige EFH vorstellen zu dürfen! Zum Verkauf steht dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus, welches sich zwischen dem schönen Schmölderpark und dem Beller Park befindet. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147 qm und einer Grundstücksfläche von ca. 573 qm. Das im Jahr 2015 fertiggestellte Haus besitzt insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der bewohnbare Keller bietet zusätzlichen Platz für Hobby- oder Arbeitsräume. Ein Highlight des Hauses ist der offene Wohnbereich von welchem Sie in den südlich gelegen und uneinsehbaren Garten gelangen. Auf der große Süd Terrasse können Sie ganztags die Sonne genießen und verzaubernde Stunden mit Ihrer Familie verbringen. Die Aufteilung der Räume ist optimal gestaltet und bietet genügend Platz für eine Familie. Die moderne Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Die beiden Badezimmer verfügen über hochwertige Sanitärausstattung und bieten Komfort und Entspannung. Die Umgebung des Einfamilienhauses zeichnet sich durch Ruhe und Natur aus. Hier kann man sich vom stressigen Alltag erholen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär, was ein angenehmes Wohnumfeld schafft. Das Einfamilienhaus bietet zudem eine Doppelgarage und zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, was die Lage des Hauses besonders attraktiv macht. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, das sich ideal für eine Familie eignet. Die hochwertige Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Wohnobjekt, das den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht wird. Falls Sie näheres Interesse oder den Wunsch zu einem Besichtigungstermin haben, können Sie sich jederzeit bei uns melden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

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

Das Objekt liegt zwischen denn Statteilen Heyden und Geistenbeck in einer verkehrsberuhigten Straße. 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.

???????? ??????????: 24038020 - 41238 Mönchengladbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 24038020 - 41238 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)