

Mönchengladbach

# Freistehende Idylle in MG Uedding! Sofort bezugsfertig!

**CODICE OGGETTO: 24038007**



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.306 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24038007	Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1928	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.02 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

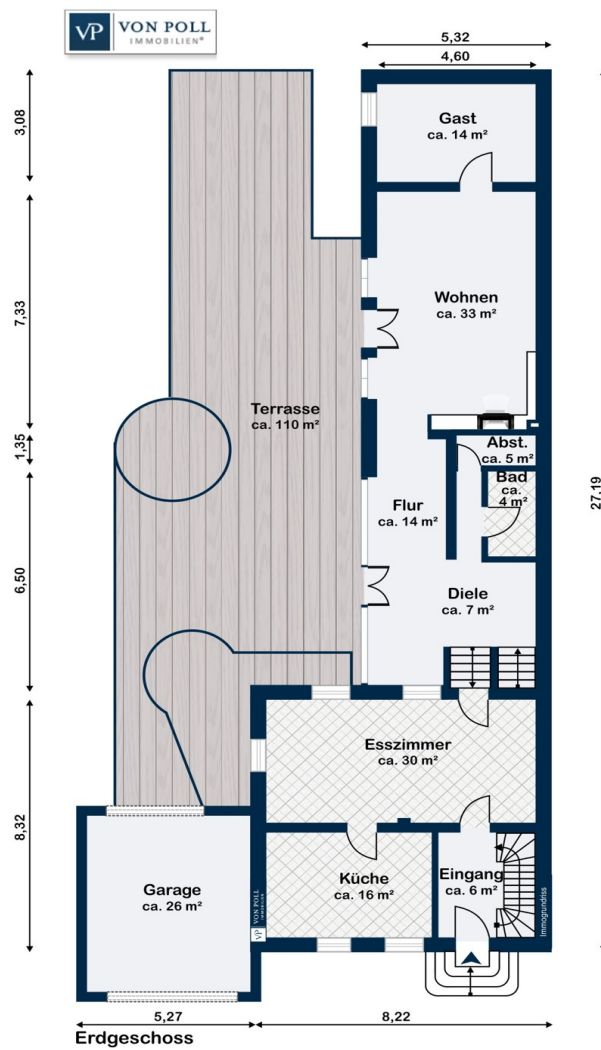
## La proprietà

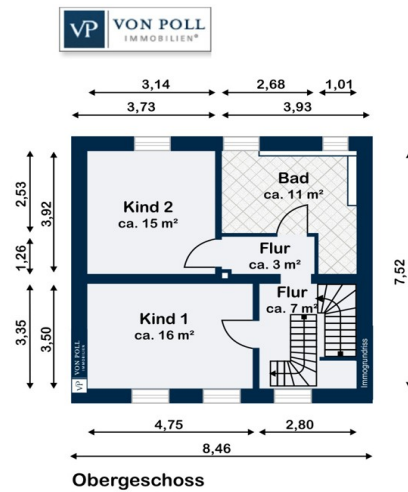


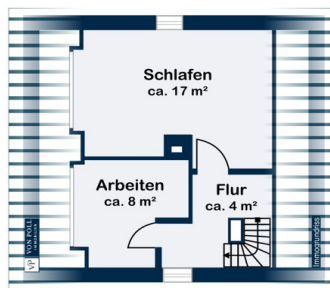


CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

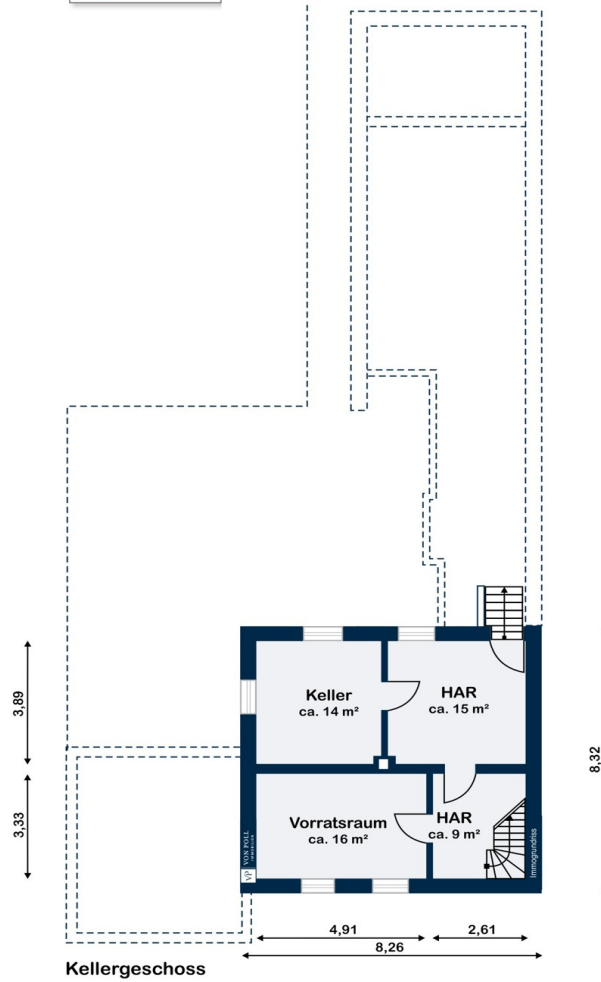
## Planimetrie







Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1306 m<sup>2</sup> 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 Verriegelung 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 Stauraummöglichkeiten 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.

**CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)