

Mönchengladbach

# Freistehende Idylle in MG Uedding! Sofort bezugsfertig!

Número da propriedade: 24038007



PREÇO DE COMPRA: 625.000 EUR • ÁREA: ca. 211 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.306 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24038007	Preço de compra	625.000 EUR
Área	ca. 211 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2007
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1928	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	127.02 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

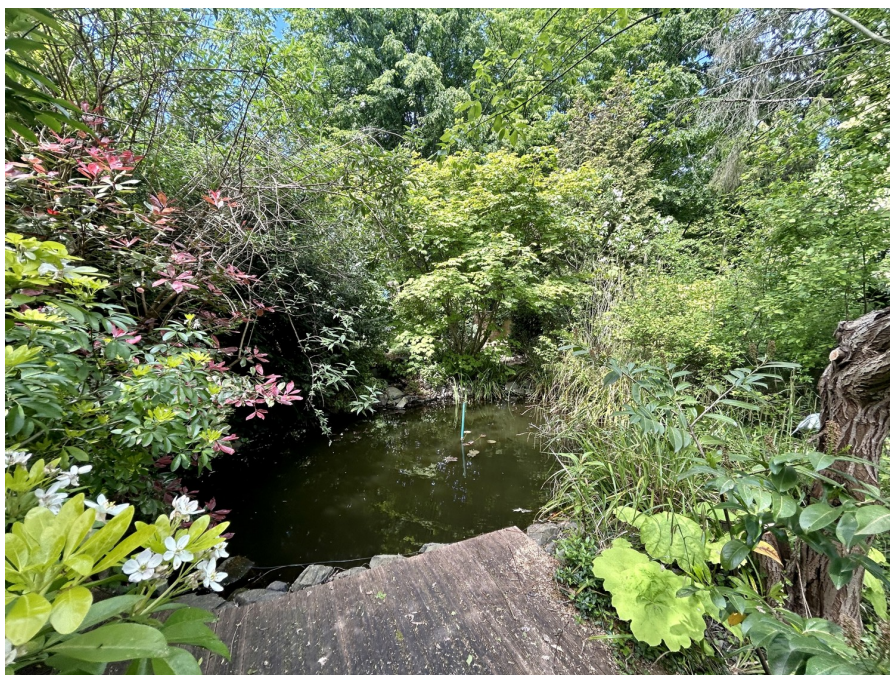
## O imóvel





Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

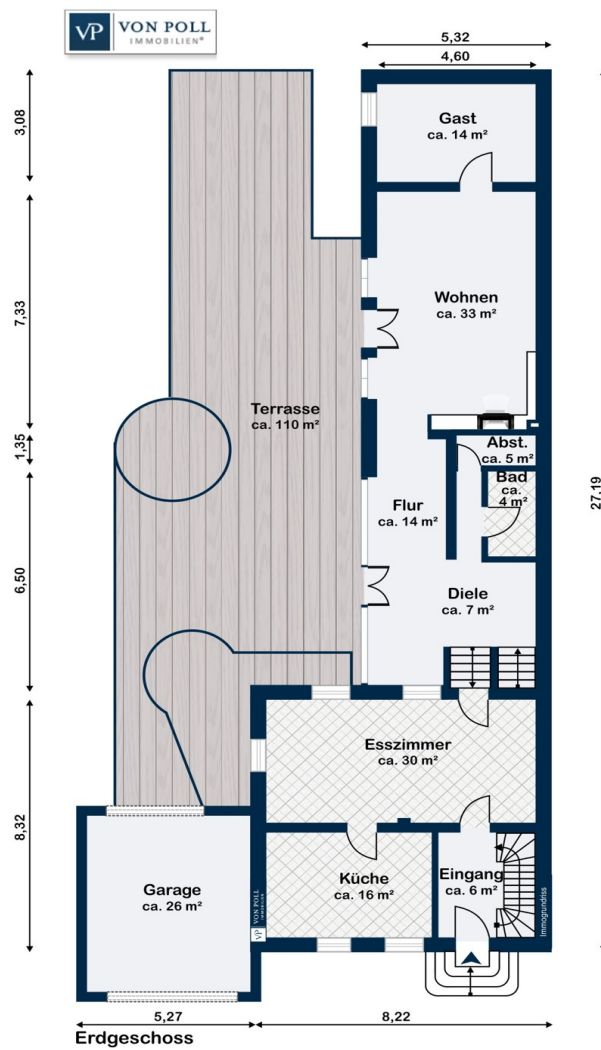
## O imóvel

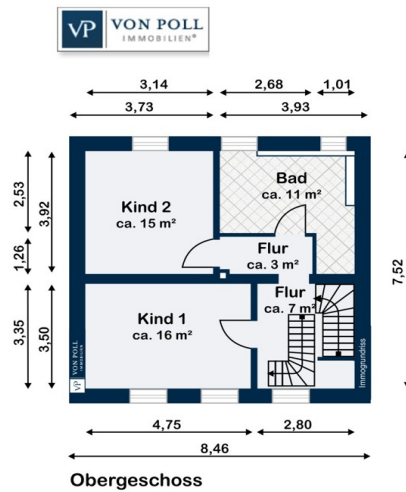


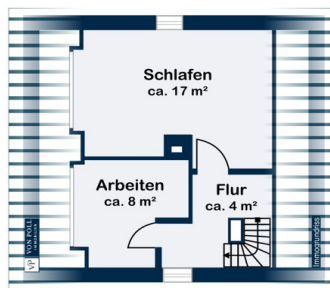


Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

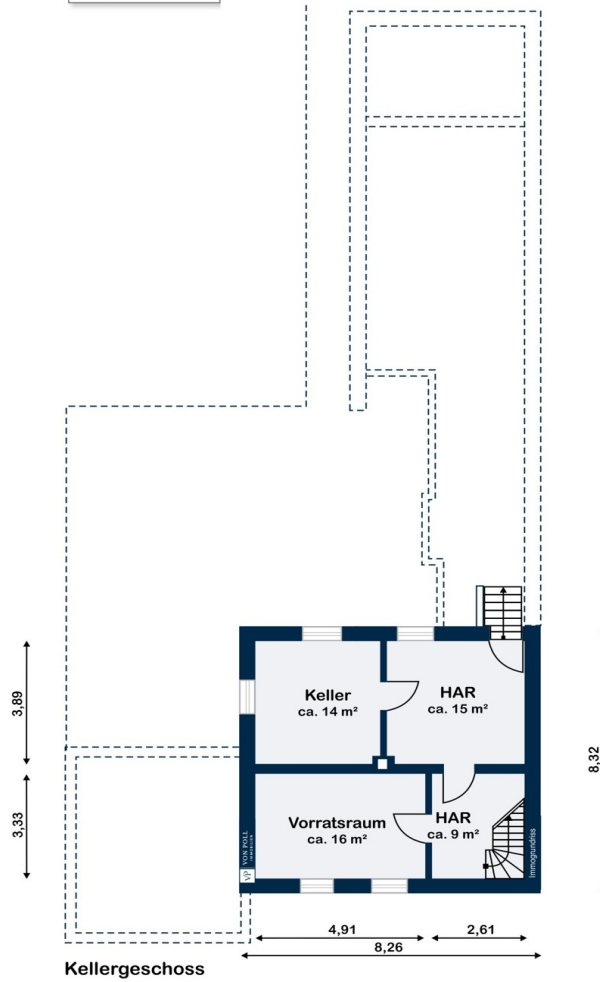
## Plantas dos pisos







Dachgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24038007 - 41066 Mönchengladbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)