

Mönchengladbach

# Mehrgeneration Bj 2020! 5-6 Familienhaus zur Eigennutzung oder Kapitalanlage!

????????? ??????????: 24038017



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

???? ??????: 2.850.000 EUR • ??????????: ca. 827 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.150 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ??? ??????

|                      |                   |                  |                        |
|----------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| ???????? ??????????  | 24038017          | ????? ???????    | 2.850.000 EUR          |
| ????????????         | ca. 827 m²        | ????????????     | Käuferprovision        |
| ?????? ???????       | ?????????? ?????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????            | 11                |                  | MwSt.) des             |
| ?????????????? ???   | 8                 |                  | beurkundeten           |
| ????????????         |                   |                  | Kaufpreises            |
| ??????????           | 6                 | ?????????        | ????????               |
| ????? ?????????????  | 2019              | ???????????????? | ca. 220 m²             |
| ?????? ????????????? | 5 x ?????         | ??????           |                        |
|                      |                   | ????????         | ?????????, WC          |
|                      |                   |                  | ?????????????, ??????, |
|                      |                   |                  | ??????, ??????????     |

???????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

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

|                                               |                                    |                                                                           |               |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????????<br>??????????        | ?????????????????<br>??????????                                           | BEDARF        |
| ???? ???? ???????                             | ?????? ???????????<br>???? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                               | 31.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 04.01.2030                         | ?????????<br>????????????<br>?????????                                    | A             |
| ???? ???? ???????                             | ?????? ???????????<br>???? / ????? | ???? ???? ?????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2019          |

???????? ?????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



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



????????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



????????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



????????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ?????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ?????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ????????



??????? ?????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ????????



???????? ??: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ?????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ?????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



???????? ??: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ???????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ???????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

## ??? ?????? ??????????

Das im Jahr 2020 neu gebaute und fertiggestellte Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 827 m<sup>2</sup> auf drei Etagen. 5 Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

2 Wohnungen jeweils im Erdgeschoss und dem Obergeschoss sowie ein Penthouse lassen alle Wohnmöglichkeiten offen. Die neuwertige Immobilie verfügt über 5 Balkone/Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. Jede Einheit verfügt über eine hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, Wellnessbäder, Klimaanlage, edlen Türen, Einbauschränken und schon installierte Luxusküchen, die bereits im Preis inbegriffen sind. Große Sonnenterrassen sind ebenfalls ein großer Vorteil. Drei Einheiten haben sogar einen Kamin installiert. Die luxuriöse Ausstattung des Hauses garantiert ein stilvolles Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Dank der großzügigen Raumverteilung eignet sich das Haus ideal für Familien, die viel Platz benötigen und Wert auf gehobenen Komfort legen. Die robuste Bauweise und die hochwertigen Materialien garantieren Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Durch die Luftwärmepumpe und den sorgfältigen Bedacht von effizienten Baustoffen werden die Nebenkosten günstig gehalten.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit großem Potenzial. Mit seiner großzügigen Wohnfläche, hochwertigen Ausstattung und zentralen Lage bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen modernen und komfortablen Wohnstil. Unser Von Poll Team freut sich auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

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

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Luftwärmewasserpumpe
- edle Bäder
- Kamine
- hochwertige Ausstattung
- 4 moderne Luxusküchen
- div. Stellplätze
- 2,80 m Deckenhöhe
- 3 fach Verglasung
- Penthousewohnung
- zeitlose und sehr moderne Architektur
- Möglichkeiten Garagen zu erbauen
- weitere Einheit in direkter Nachbarschaft erwerblich

??????? ?????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

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

Das luxuriöse Mehrfamilienhaus befindet sich im schönen Stadtteil Hardt und liegt am Rand eines ruhigen Wohn- und Gewerbegebietes. Die Immobilie besticht durch eine dennoch zentrale Lage, welche gute Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das Autobahnnetz beinhaltet.

Somit ist man in 10 Autominuten in Mönchengladbach und in ca. 30 Fahrminuten in Düsseldorf.

Auch die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar.

Die Immobilie ist also perfekt für diejenigen geeignet, welche ungestört wohnen möchten aber dennoch mitten im Geschehen sein wollen.

??????? ???????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 31.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24038017 - 41169 Mönchengladbach

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

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

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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