

Mönchengladbach / Pongs

Hochwertig sanierte Traum Erdgeschoss Wohnung mit Südgarten!

CODICE OGGETTO: GH110



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 6

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

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

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	GH110
Superficie netta	ca. 240 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	3,57
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	163.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

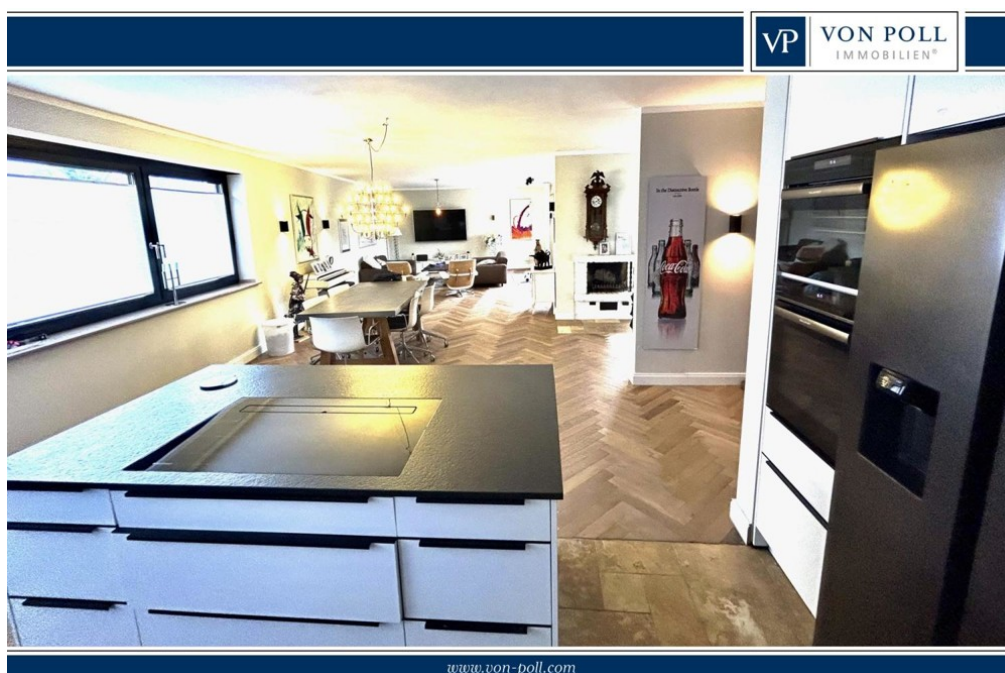
CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La proprietà



CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Una prima impressione

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die großen Wert auf großzügige Räume legen. Im Erdgeschoss erstrecken sich 153 qm Wohnfläche verteilt auf 3 SZ und einem Bad, sowie Wohn-Esszimmer, Küche und Gäste WC. Der Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, die modernen Komfort mit einem zeitlosen Design verbindet. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige (ca. 50qm) Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick ins Grüne genießen. Dank der letzten Modernisierung im Jahr 2022 präsentiert sich die Immobilie in einem tadellosen Zustand und ist bezugsfertig. Die offene Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Souterrain sind nochmal ca. 81 qm zu Wohnzwecken ausgebaut und saniert. Die Wohnungen sind wirtschaftlich eine Einheit, haben aber separate Zähler, Eingänge und Briefkästen. (somit autark) Die Lage der Wohnung ist sowohl ruhig als auch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was den Alltag erleichtert. Zudem lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein. Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und eine gute Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Dettagli dei servizi

2 Küchen
Garage / Stellplatz
4 Schlafzimmer
2 Bäder
Gäste WC
Fußbodenheizung
Parkettboden
90 x 90 Fliesen im Souterrain
Südgarten
2 Wohnzimmer

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Tutto sulla posizione

Dieses Objekt befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach- Pongs. Der Stadtwald befindet sich in fußläufiger Entfernung, gleichermaßen ist aber auch das Zentrum von Rheydt in wenigen Minuten erreichbar. Das nachbarschaftliche Umfeld ist von weitestgehend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, Bushaltestellen sind schnell erreichbar. Weiterhin befinden sich das Elisabethkrankenhaus sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die überregionale Anbindung ist sehr gut - die Fahrtzeit zum Autobahnanschluss der A61 beträgt nur ca. 2 Minuten. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 25 km, nach Düsseldorf ca. 30 km und nach Köln/Aachen jeweils ca. 65 km.

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com