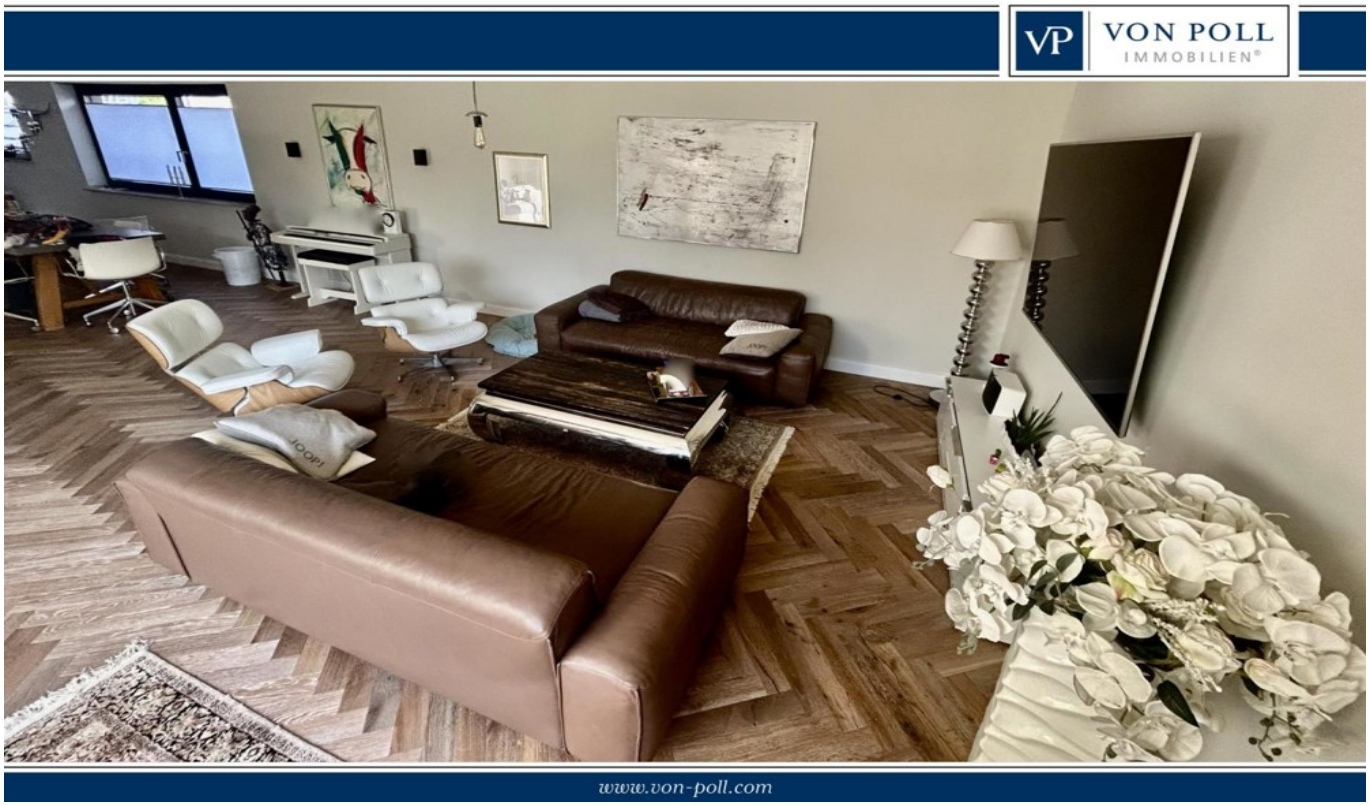
Mönchengladbach / Pongs

Hochwertig sanierte Traum Erdgeschoss Wohnung mit Südgarten!

CODE DU BIEN: GH110



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 240 m^2 • **PIÈCES:** 6

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	GH110
Surface habitable	ca. 240 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	3,57
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	163.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

La propriété

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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