

Mönchengladbach

# Lichtdurchfluteter Winkelbungalow in Großheide / Windberg!

CODICE OGGETTO: 25038012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

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

**CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                                   |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25038012               | Prezzo d'acquisto      | 490.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 190 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Vani                | 5                      | Stato dell'immobile    | Curato                                                                            |
| Camere da letto     | 4                      | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Bagni               | 2                      | Superficie lorda       | ca. 62 m <sup>2</sup>                                                             |
| Anno di costruzione | 1980                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                        |                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 129.40 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.01.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                |

CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



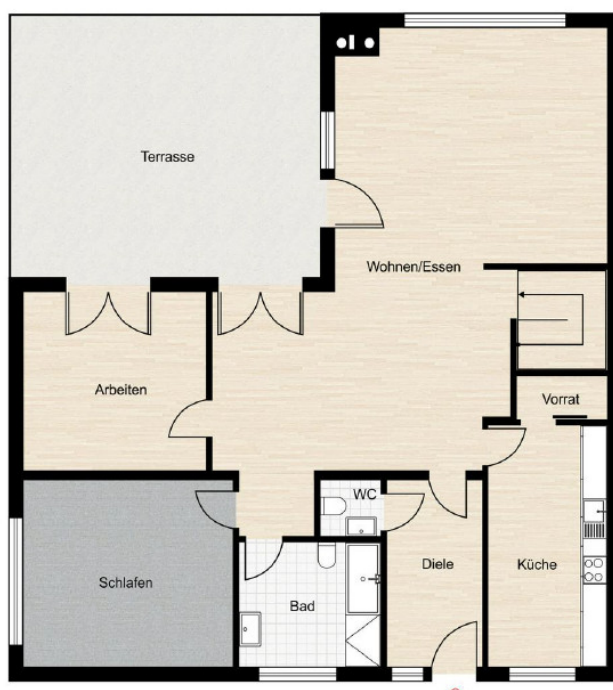
CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## Planimetrie





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: 25038012 - 41063 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein geräumiger Bungalow, der auf einem etwa 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr 1980 errichtet wurde. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus eine Wohnfläche von ungefähr 190 m<sup>2</sup>, die sich optimal auf fünf Zimmer verteilt. Die Immobilie ist besonders für Familien geeignet, die ein langfristiges Zuhause suchen. Ebenerdig betreten Sie das helle und großzügige Entree.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste bieten. Zwei Badezimmer komplettieren den Wohnkomfort und sind praktisch, um den morgendlichen Alltag ohne Engpässe zu meistern.

Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, was insbesondere während der kühleren Jahreszeiten für ein behagliches Wohnklima sorgt. In den kälteren Monaten steht ein offener Kamin zur Verfügung. Das Haus bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche und Anpassungen. Hier haben Sie die Gelegenheit, persönliche Akzente zu setzen und Ihre Vorstellungen von einem modernen Wohnambiente zu verwirklichen.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bildet das Herzstück des Hauses. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich, in dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die Küche bietet praktische Arbeitsflächen und Stauraum.

Auch der Außenbereich des Grundstücks überzeugt mit einer romantisch angelegter Fläche. Der Südgarten mit großer Markise lädt Sie in den Sonnenstunden zum verweilen ein.

Zusätzlich gehört zum Haus eine Garage.

Diese Immobilie verbindet praktische Ausstattung mit einem funktionellen Wohnkonzept, das Raum für die individuellen Bedürfnisse seiner Bewohner lässt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Bungalows zu machen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

Mönchengladbach bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für Bildung, Freizeit und Erholung.

Unser Bungalow im Stadtteil Windberg, nur knapp 2 km nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt, bietet städtisches Flair und eine ideale Lage für Familien. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten ist ein wichtiger Faktor für Familien, und hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Kinder in eine Schule oder Gesamtschule zu schicken, die fußläufig in wenigen Gehminuten entfernt sind. Darüber hinaus gibt es drei Kindergärten in der Nähe, die Ihre kleinen Kinder betreuen können.

Wenn es um die Gesundheit geht, haben Sie die Möglichkeit, auf eine Gynäkologie, einen Zahnarzt und eine Allgemeinmedizin zurückzugreifen, alle fußläufig erreichbar. Zwei Apotheken sind ebenfalls in wenigen Gehminuten entfernt.

Für die Freizeit bietet Mönchengladbach eine Vielzahl an Möglichkeiten. Ein Restaurant ist fußläufig erreichbar und für ein Nachtleben können Sie eine Kneipe oder Bar mit dem Fahrrad erreichen. Wenn Sie sich für Kultur interessieren, gibt es ein Klettern, ein Kunstzentrum und eine Bowlingbahn, alle mit dem Fahrrad erreichbar.

Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe eine Turnhalle, einen Sportverein und die Bezirkssportanlage Bergerfeld, alle wenige Gehminuten entfernt.

Für Erholung und Entspannung gibt es den Park Annaplatz, der fußläufig erreichbar ist, oder das Naturreservat NSG Grossheide und den Park Bunter Garten, die mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist optimal, die Autobahnauffahrt Kreuz Mönchengladbach A 52 in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Unser Bungalow im Stadtteil Windberg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus städtischem Flair, Bildungsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten, die Ihre Familie benötigt, um sich wohl zu fühlen und zu wachsen.

CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25038012 - 41063 Mönchengladbach**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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