

Mönchengladbach

# Grandiose Familienvilla! Einziehen und Wohlfühlen! Endlich angekommen

Objektnummer: 25038008



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25038008               |
| Wohnfläche   | ca. 256 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 6                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1998                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 895.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 143 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2034             | Endenergieverbrauch         | 67.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2018                       |

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie



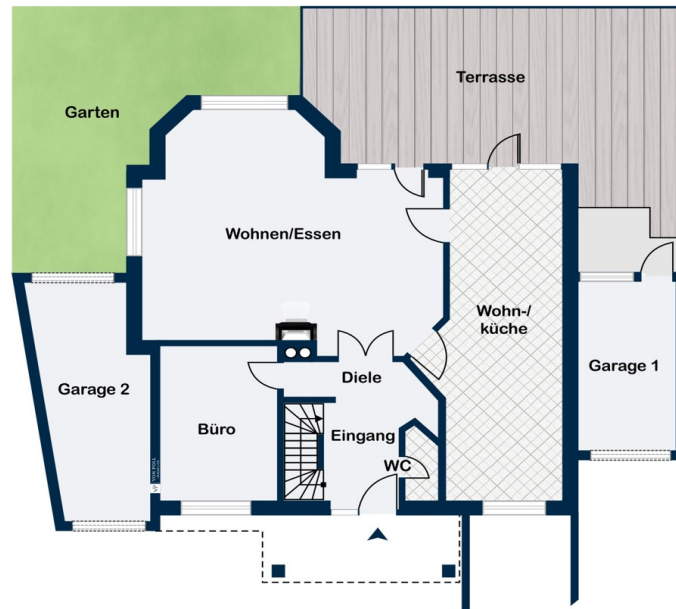
Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Die Immobilie

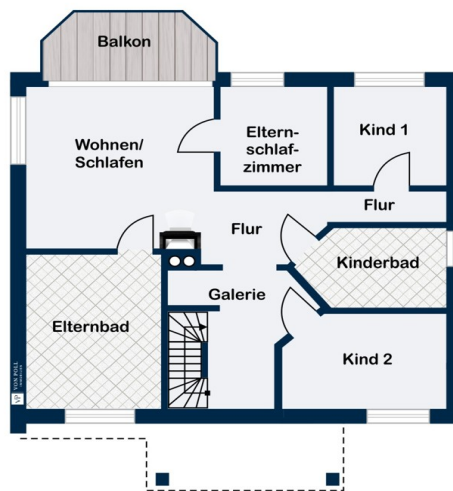


Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

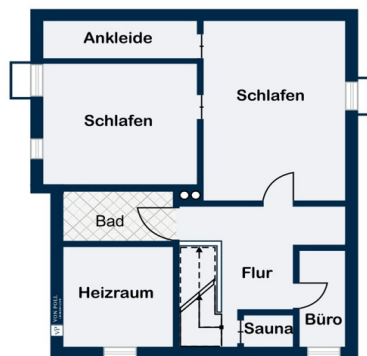
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien darf Ihnen ein ganz besonderen Immobilienleckerbissen präsentieren! Die Villa besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 730 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie. Bereits im Entrée wird klar, dass der Architekt bei der Erstellung der Villa keine Kosten und Mühen sparen musste. Als erstes Bild bietet sich den Gästen die hohe Empore zum Obergeschoss und dem großen Empfangsbereich. Herzlich willkommen !! Das angrenzende großzügige Wohn- Esszimmer mit bodentiefen Fenstern nebst Kamin bilden das Highlight im Erdgeschoss. Ein wahrer Wohnraum! Die offene und moderne Luxusküche mit großem Essbereich ist eines der vielen weiteren Bonis dieses imposanten Anwesens. Hier findet die ganze Familie ausreichend Platz. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein Büro bzw. Schlafzimmer. Ergänzend sei hier noch das Gäste-WC genannt. Das Obergeschoss beherbergt neben 2 Kinderzimmern und dem Kinderbad einen traumhaften 2 Zimmer Elternbereich nebst Balkon mit Gartenblick und Luxusbad en suite. Für weiteren Komfort sorgt eine zweite Küche, die die Nutzung der oberen Etagen zusätzlich optimiert. Insgesamt drei Bäder sind vorhanden. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und überzeugt mit hochwertigen Materialien und cleverer Raumnutzung. Ein weiteres herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der gepflegte Außenbereich, der mit einem einladenden Outdoor-Pool (beheizbar durch separate Luftwärmepumpe) besticht. Hier lassen sich Sommertage entspannt genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen zur Verfügung, die sich links und rechts vom Haus befinden und zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Keller in Wohnraumqualität (hier als Nutzfläche deklariert) mit einer integrierten Sauna rundet das exklusive Angebot ab. Das Haus wurde fortlaufend saniert und befindet sich in einem perfekten Zustand. Die moderne Ausstattung zeichnet sich unter anderem durch eine effiziente Luftwärmepumpen-Heizung aus, was zur Energieklasse B beiträgt. (BJ. 2020). Eine Photovoltaikanlage ist installiert! Eine Besichtigung vor Ort wird Ihnen helfen, sich ein umfassendes Bild von dieser außergewöhnlichen Möglichkeit zu machen. Treten Sie mit uns in Kontakt, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Odenkirchen im Stadtbezirk Süd besteht aus sehr heterogenen Quartieren und unterteilt sich in die Stadtteile Odenkirchen-Mitte, Odenkirchen-West und Sasserath. Bürgerhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert finden sich heute noch im Stadtbild wieder. Durchzogen vom Niersgrünzug und verschiedenen Parks bietet Odenkirchen viele idyllische Plätze, um die Natur zu genießen, insbesondere der Beller Park und der Kreuzweiher sind eine beliebte grüne Oase. Entlang der Niers gab es einst insgesamt fünf Odenkirchener Mühlen. Im Beller Park selbst kann man nicht nur die Natur genießen, sondern sich auch auf eine Partie Minigolf treffen. Ein absoluter Publikumsmagnet ist der Tierpark Odenkirchen, der jährlich 200.000 Besucher anzieht. Rund 80 unterschiedliche Tierarten sind hier auf 4,3 Hektar zu finden. Das Stadtteilzentrum befindet sich ringsum den Martin-Luther-Platz, nahe der evangelischen Kirche Odenkirchen, wo auch zweimal pro Woche der Wochenmarkt stattfindet und eine Boule-Bahn zum Spielen einlädt. Auf einen Einkaufsbummel laden die kleinen Geschäfte auf der Burgfreiheit ein. Hier reißen sich viele Boutiquen mit Kleidung, Schuhen, Modeaccessoires und Geschenkartikeln aneinander. Für sportive Kleingruppen bietet der Sportplatz Odenkirchen Süd mit seinen vielen Feldern optimale Voraussetzungen. Am Rande des Ortsteils Gütterath befindet sich übrigens auch ein Bunker, der als Wohnhaus und Atelier genutzt wird und auf einer Gesamtfläche von 740 qm Kunstwerke ausstellt – einmalig in Deutschland. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Autobahnanbindung an die A44, A46 und A61.

**Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)