

Mönchengladbach

# Exklusives Neubaujuwel in begehrter Lage – Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Objektnummer: 25038015



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

KAUFPREIS: 715.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 248 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25038015                  |
| Wohnfläche   | ca. 134 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2018                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 715.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 23.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 31.12.2026             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie



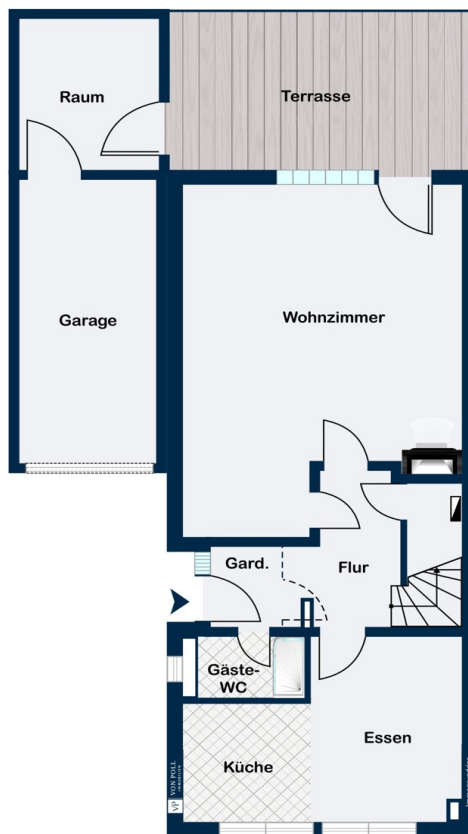
Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Die Immobilie

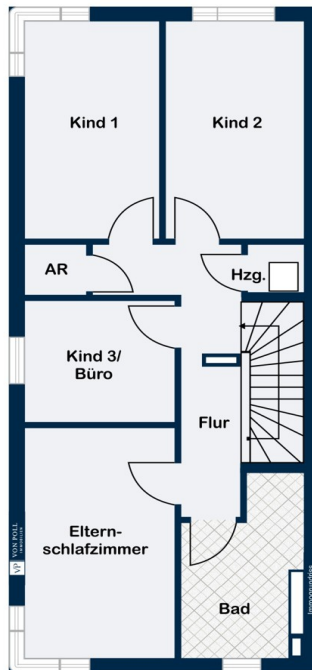


Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

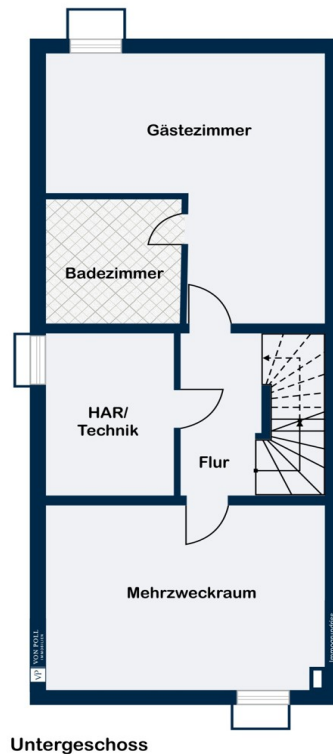
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause: Diese attraktive und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2018 erbaut und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>, ein großzügiges Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> und stilvoller Ausstattung erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterfronten und fließenden Übergängen zwischen Küche, Essplatz und Wohnzimmer ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die stilvolle Einbauküche in Form einer eleganten Kochinsel ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch im Kaufpreis enthalten. Hochwertige Elektrogeräte, viel Stauraum und eine durchdachte Anordnung machen sie zum idealen Ort für gesellige Abende oder das gemeinsame Kochen mit der Familie.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebaute Kellergeschoss, das als Wohnraum genutzt werden kann. Hier wurde ein weiteres großes Schlafzimmer realisiert – mit viel Platz und behaglicher Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes Badezimmer, das diesen Bereich zu einer nahezu autarken Wohneinheit macht – ideal beispielsweise für heranwachsende Kinder, Gäste oder als Rückzugsort für Eltern. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die schöne Terrasse. Diese lädt mit Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliches Frühstück im Sonnenschein oder ein Grillabend mit Freunden. Der Außenbereich ist eine kleine grüne Oase und bietet dabei auch genügend Fläche für Kinder oder Hobbygärtner.

Komplettiert wird das Angebot durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Räumen, ein modernes Heizsystem sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt vor dem Haus – ein Komfort, den man schnell nicht mehr missen möchte. Die durchdachte Haustechnik und der energetische Standard entsprechen modernen Anforderungen und sorgen für niedrige Betriebskosten bei höchstem Wohnkomfort.

Diese neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, stilvolles Design und eine hervorragende Raumaufteilung mit einem gepflegten Gartenparadies und zusätzlichen Wohnmöglichkeiten im Untergeschoss. Ein Zuhause, das sofort überzeugt – und vielleicht genau das ist, was Sie schon lange gesucht haben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich vor Ort von Atmosphäre, Qualität und

Wohngefühl begeistern. Dieses Haus wird Sie nicht nur überzeugen – es wird Sie begeistern.

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Dahl in Mönchengladbach und besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle sowie der Mönchengladbacher Hauptbahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem ist das Autobahnkreuz Mönchengladbach nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sowie wichtige Versorgungseinrichtungen wie Apotheken und medizinische Einrichtungen. Für Familien bieten sich nahegelegene Kindergärten und Schulen an, die eine komfortable Betreuung und Bildung für die Jüngsten sicherstellen.

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25038015 - 41065 Mönchengladbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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