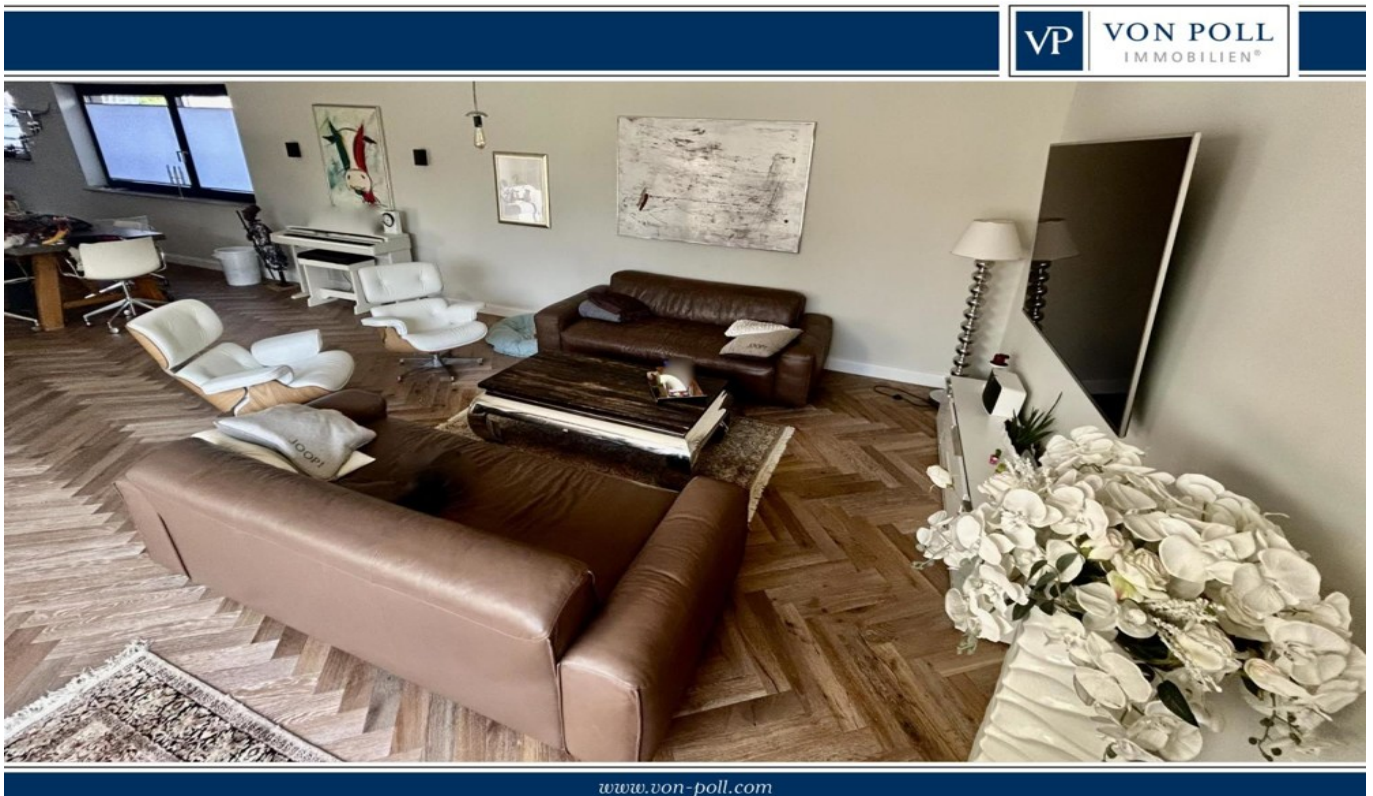


Mönchengladbach / Pongs

# Hochwertig sanierte Traum Erdgeschoss Wohnung mit Südgarten!

VP azonosító: GH110



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Áttekintés

VP azonosító	GH110
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	3,57
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörően felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

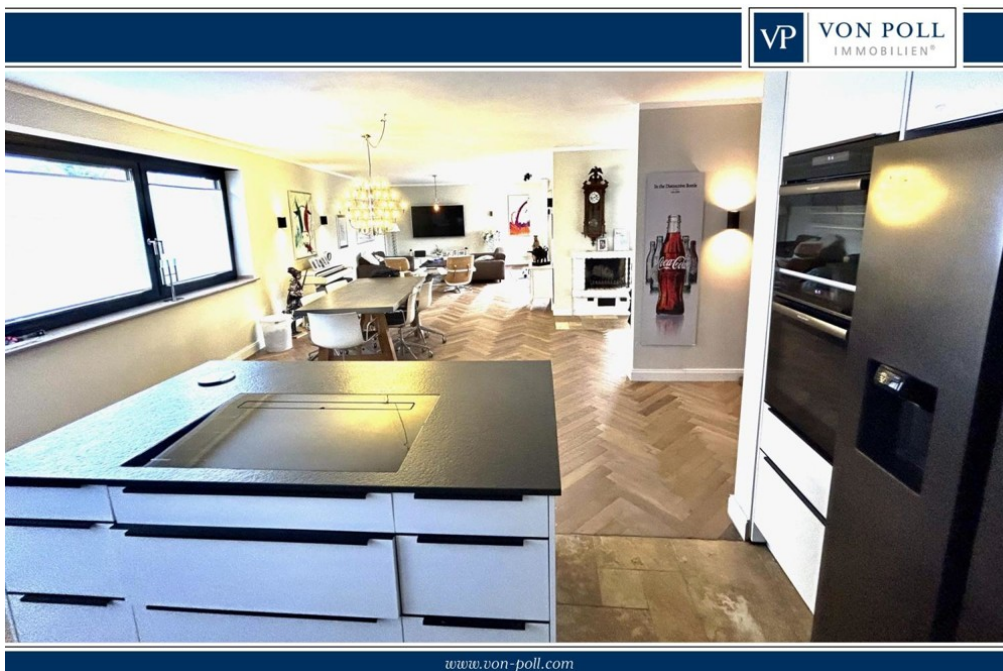
VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan





VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan



VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az ingatlan





VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Az els? benyomás

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. 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.

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)