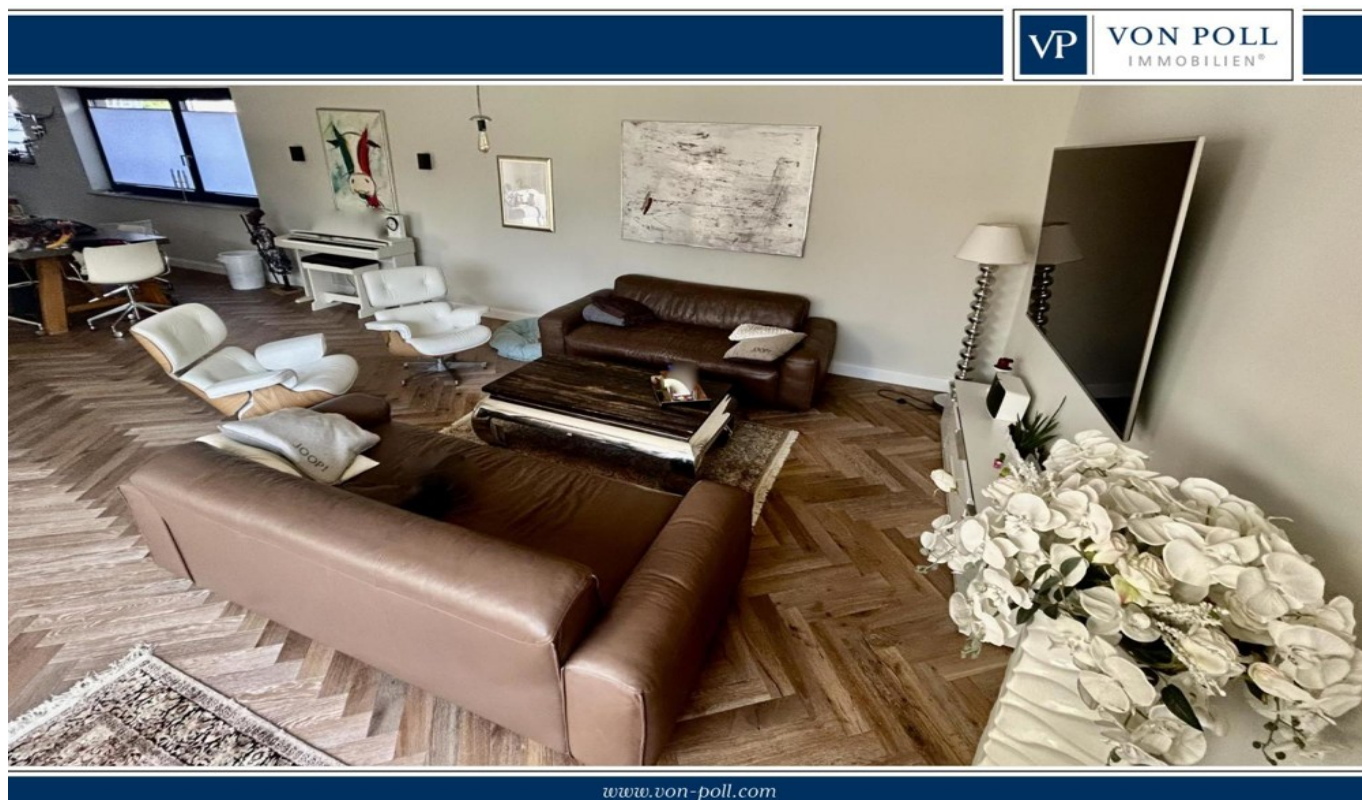


Mönchengladbach / Pongs

Hochwertig sanierte Traum Erdgeschoss Wohnung mit Südgarten!

Property ID: GH110



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 6

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

At a glance

Property ID	GH110	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 240 m²	Commission	3,57
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Usable Space	ca. 20 m²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	163.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

The property



Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

A first 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.

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Details of amenities

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

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

All about the location

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.

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Other information

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.

Property ID: GH110 - 41239 Mönchengladbach / Pongs

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com