

Mönchengladbach

## Sanierte Gründerzeitvilla!

berwohnen#SeniorenWG#WohnenundArbeiten#Generation

Objektnummer: 24038018



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 780 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24038018                  |
| Wohnfläche   | ca. 780 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 14                        |
| Schlafzimmer | 10                        |
| Baujahr      | 1888                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 3 x Garage |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.390.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Bauweise    | Massiv                                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |                |      |
|-------------|-----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung  | Pellettheizung  |                |      |

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien darf Ihnen hier einen besonderen Immobilienleckerbissen anbieten! Die beeindruckende Villa aus dem Jahr 1888 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2100 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnung der Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Ebene. Diese ist über einen Aufzug mit der ersten Etage verbunden. Auf vier abgeschlossene Wohneinheiten, die derzeit an glückliche Mieter vermietet sind, entfallen zusätzliche 480 m<sup>2</sup> (mit separatem Eingangsbereich). Zwei weitere Wohneinheiten stehen zur Verfügung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 14 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Die Villa wurde Ende der 90er Jahre kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. In den letzten sieben Jahren wurden weitere Sanierungen durchgeführt. Das Anwesen wird über eine vollautomatische Palletheizung mit Solarunterstützung beheizt. Der geschmackvolle und luxuriöse Stil spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wieder. Große Fenster sorgen für helle und einladende Räume, während stilvolle Details wie Stuckdecken und edle Steinböden einen Hauch von Eleganz verleihen. Eine gemütliche Sauna mit Bar und Dusche sowie ein eigener Weinkeller mit Gewölbedecke sind im Keller und Souterrain vorhanden! Die hochwertige Einrichtung wird durch einen Ruheraum oder ein Fitnessstudio ergänzt. Es gibt drei Garagen und fünf Außenstellplätze. Eine Sanierung oder Wartung ist nicht von Nöten. Das Anwesen bietet zudem einen traumhaften Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung. Die Villa liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mönchengladbach, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur garantiert. Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch ein Höchstmaß an Komfort und Stil. Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Villa verzaubern.

Objektnummer: 24038018 - 41236 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Die Lage des Anwesens ist zwar sehr zentral, doch ruhig. Fußläufig sind alle Infrastrukturen zu erreichen! Zu diesen gehören die Innenstadt von Rheydt, der Hauptbahnhof Rheydt und die Gastronomiemöglichkeiten in der Umgebung. Schulen wie das Gymnasium an der Gartenstraße oder das Math. Nat. sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Ein weiterer Vorteil ist die direkte Nähe zum Schmölderpark, einem Freizeitgebiet. Das Schmölderpark-Gebiet gehört zu den teuersten und am begehrtesten Wohngebieten in Mönchengladbach. Die Innenstadt von Mönchengladbach ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar! Krefeld liegt etwa 25 km von den umliegenden, größeren Städten entfernt, Düsseldorf etwa 30 km, die Niederlande etwa 30 km und Köln bzw. Aachen etwa 60 km.

Objektnummer: 24038018 - 41236 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)