

Mönchengladbach

# Grandiose Familienvilla! Einziehen und Wohlfühlen! Endlich angekommen

CODE DU BIEN: 25038008



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

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25038008         |
| Surface habitable      | ca. 256 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 7                |
| Chambres à coucher     | 6                |
| Salles de bains        | 3                |
| Année de construction  | 1998             |
| Place de stationnement | 2 x Garage       |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                                                |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 143 m²                                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

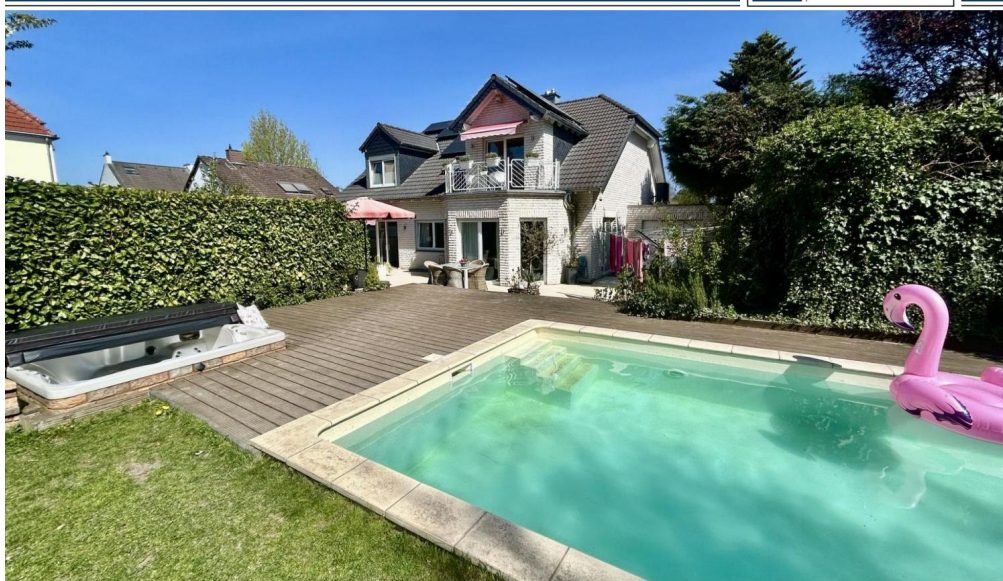
## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.03.2034                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 67.50 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2018                                        |

CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



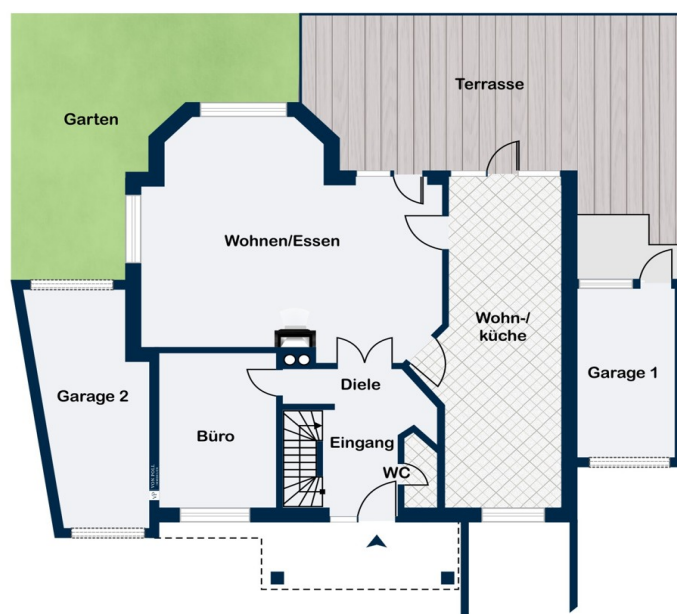
CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

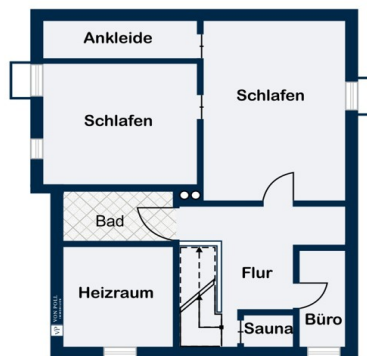
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

## Une première impression

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!

**CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

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 Burgfreitheide. 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.

**CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25038008 - 41199 Mönchengladbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)