

Mönchengladbach / Rheydt

# Einzigartige Jugendstilmaisonette ! Saniert und zeitlos elegant!

Objektnummer: 24038013



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

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

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24038013               |
| Wohnfläche    | ca. 154 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Etage         | 3                      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1910                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                            |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2029             | Endenergiebedarf        | 21.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |                        | Energie-Effizienzklasse | A+                         |

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

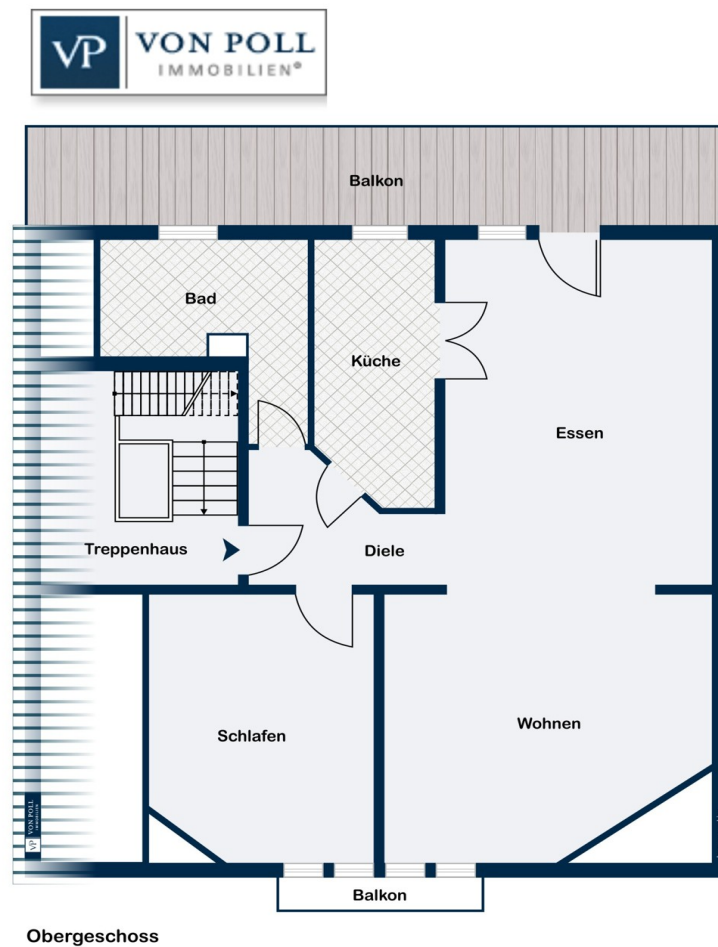
## Die Immobilie



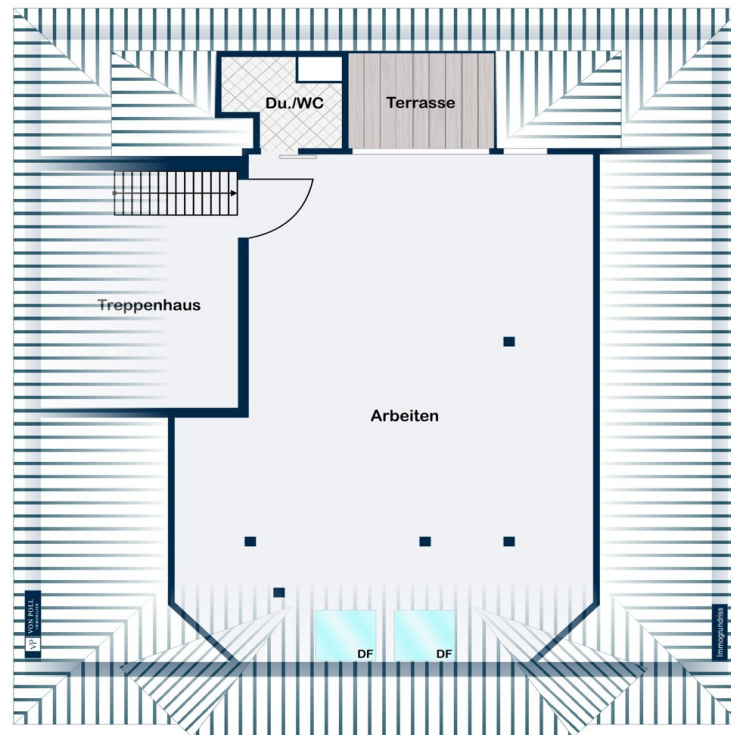


Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Ein erster Eindruck

Ihr Von Poll Immobilienmakler Team für Mönchengladbach und Umgebung freut sich Ihnen diese traumhafte Dachgeschosswohnung anbieten zu dürfen. Diese geräumige Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1910, das vor kurzem im Jahr 2019 vollständig renoviert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Das Objekt verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Durch die Luftwärmepumpe hat das Objekt hervorragende Energiekennwerte. Das schont die monatlichen Unterhaltskosten. Die Wohnung besticht durch ihre offene Raumgestaltung und die zeitlose Architektur, die den Charme des Altbaus mit modernen Elementen vereint. Im unteren Bereich befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Eine Treppe führt zu der oberen Ebene der Maisonette. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer und Bad. Das Bambusechtholzparkett ist ein wahres Highlight. Ein Kamin im Wohn- Esszimmer sorgt für eine tolle Atmosphäre in den kalten Kalendermonaten. Zu den weiteren Highlights dieser Immobilie gehören zwei Balkone, die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten und Raum für entspannte Momente im Freien schaffen. Eine elektrische Markise mit LED Beleuchtung ist bereits installiert. Maßgefertigte Einbauschränke und ein Cooker System in der Küche komplettieren die Hochwertigkeit dieser einmaligen Maisonette. Die Wohnung liegt in einer zentralen aber dennoch ruhigen Lage, welche eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Dank der gelungenen Kombination aus historischem Ambiente und zeitgemäßem Wohnkomfort ist diese Maisonette-Wohnung ein attraktives Angebot für Käufer, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer lebendigen Umgebung sind. Eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz ist derzeit angemietet und kann vom Käufer übernommen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Ihr Von Poll Team Mönchengladbach freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zwischen dem Rheydter Zentrum und der Hochschule Niederrhein (HSN). Das Zentrum von Rheydt ist genau wie die HSN fußläufig zu erreichen. Das Zentrum von Rheydt bietet exzellente Einkaufsmöglichkeiten: Die Fußgängerzone bietet ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Kaufhäusern. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte aller Fachrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nahegelegenen Autobahnen A 52, A 46, A61 und A 57 sind schnell zu erreichen. Die Entfernungen in die umliegenden, größeren Städte betragen nach Krefeld ca. 20 km, nach Düsseldorf ca. 30 km, nach Venlo in den Niederlanden ca. 35 km, nach Roermond ca. 35 km, nach Köln ca. 55 km und nach Aachen ca. 60 km.

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## 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)