

Mönchengladbach

# Traumwohnung zzgl. Gewerbeeinheit am Eickener Markt

**CODICE OGGETTO: 24038005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 272 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24038005
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	21.06.2024
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

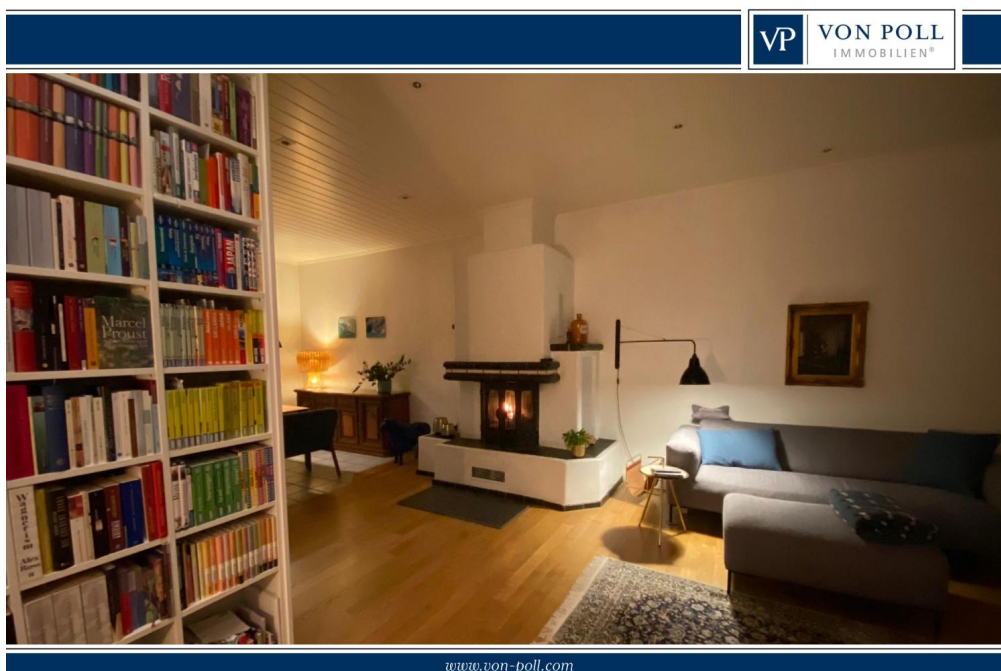
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	159.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



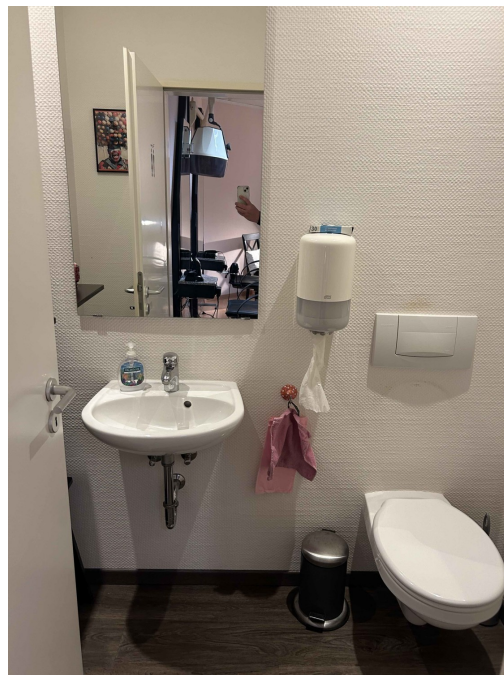
CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà



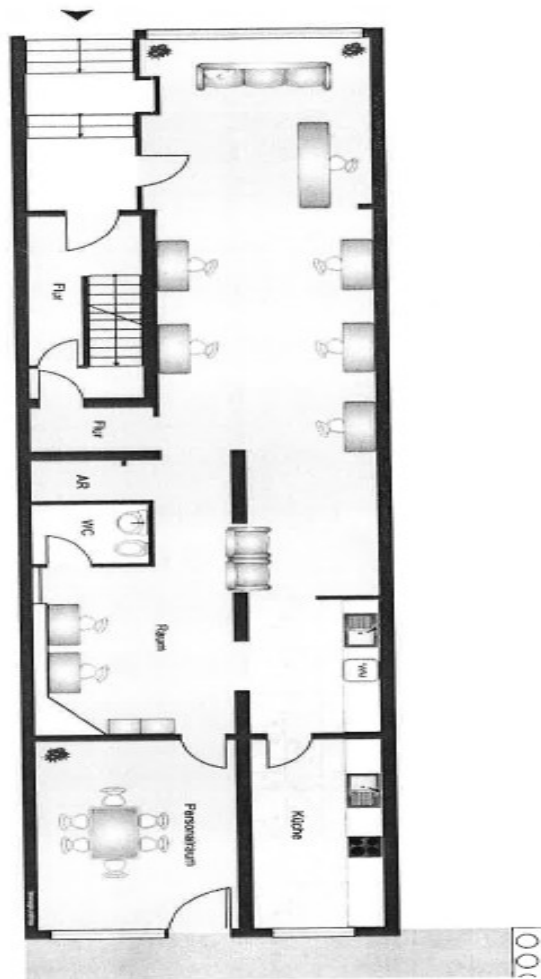
CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## La proprietà

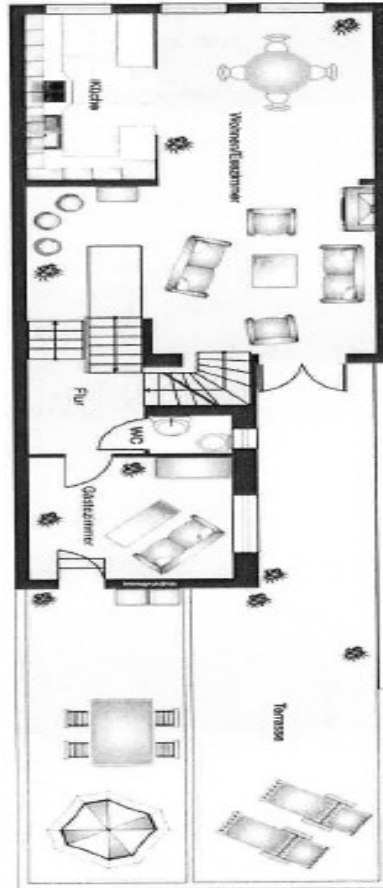


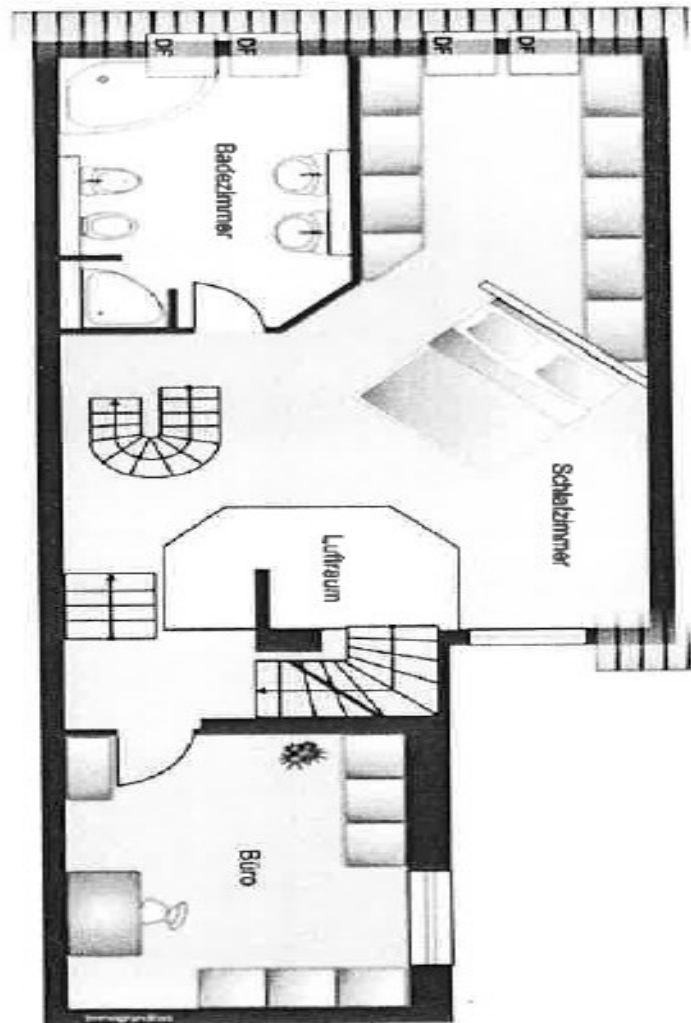
CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

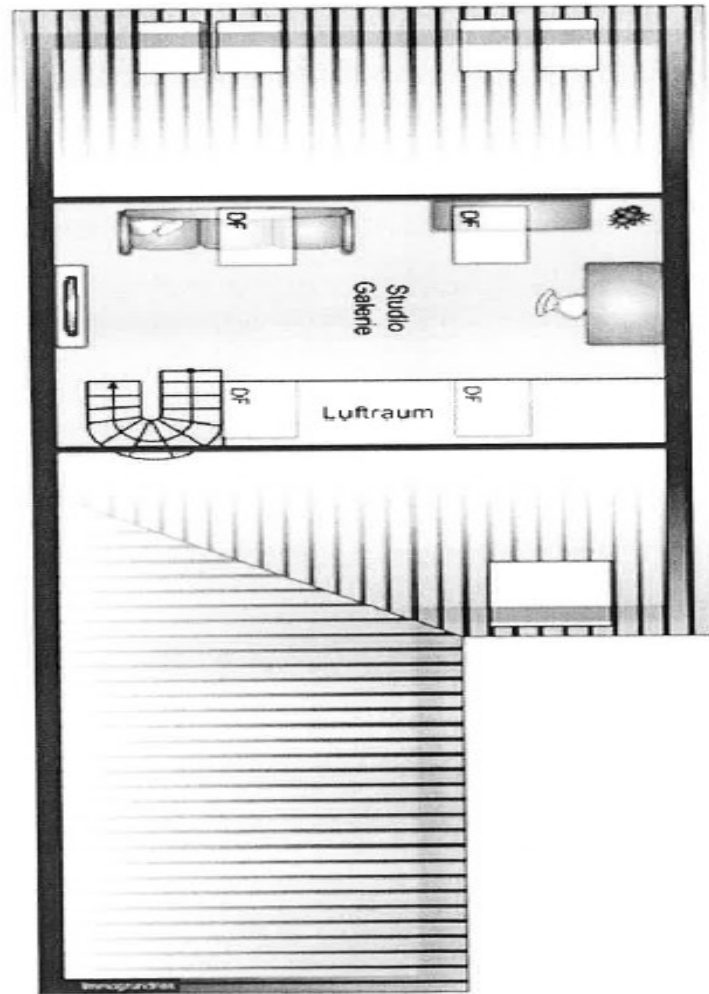
## Planimetrie

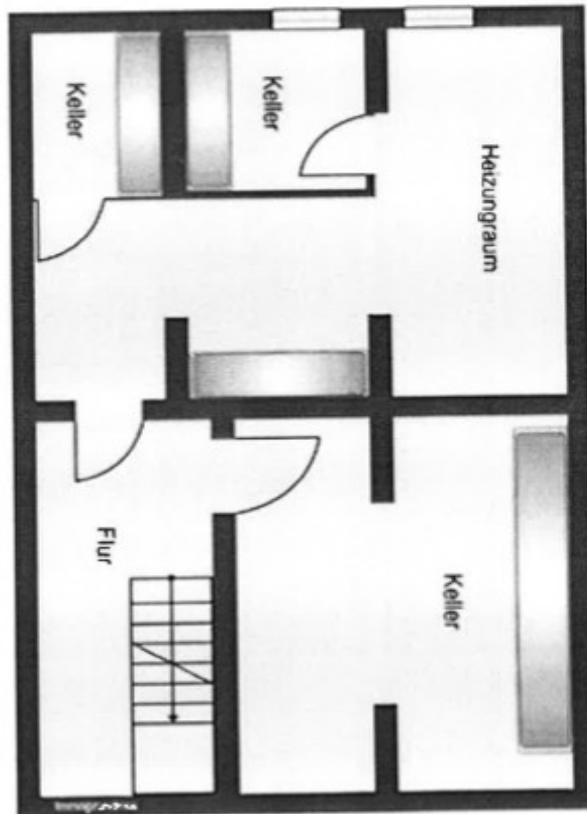












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Ihr Immobilienmakler vor Ort freut sich, Ihnen diese besondere Immobilie anbieten zu dürfen. Das Objekt im Stadtteil Eicken besticht durch 5 Zimmer, welche in 4 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste WC unterteilt sind. Des Weiteren finden Sie ein großzügig gestaltetes Ladenlokal, welches die Immobilie zu einer idealen Wohn- und Geschäftseinheit macht. Derzeitig befindet sich die 160qm große Wohneinheit in einer sanierten und hochwertigen Verfassung. 1995 wurde das Haus kernsaniert, wobei unter anderem die Fenster und das Dach erneuert worden sind. Im Jahr 2015 ist zudem ein neuer Parkettboden verlegt worden. Die letzten Modernisierungsarbeiten sind 2020/2021 durchgeführt worden. Hierbei ist die Erneuerungen von den Dachflächenfenstern und der Gasheizung realisiert worden. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Ladenlokal welches 125 qm bemisst. Zusätzlich besitzt die Gewerbefläche ein Badezimmer mit WC sowie einer Küche (Aufenthaltsraum) Darüber hinaus führt der Gartenzugang in den kleinen Stadtgarten und zu den zwei im Kaufpreis befindlichen Garagen. Im ersten Obergeschoss finden Sie ein helles Wohnzimmer inkl. offener Einbauküche. Das Wohnzimmer ist mit Echtholz- Parkettboden ausgestattet, welcher durch den Kamin eine zusätzliche Gemütlichkeit mit sich bringt. Eine weitere Besonderheit ist die große Dachterrasse, welche von zwei Seiten zu begehen ist. Desweiteren finden Sie ein Gäste-WC auf dieser Ebene. Das 2. Obergeschoss dient als Schlafbereich. Hier finden Sie ein großes Schlafzimmer nebst offener Ankleide mit Einbauschränken sowie das Hauptbadezimmer. Der Boden hier ist ebenfalls mit Echtholz- Parkettboden ausgelegt. Das Badezimmer und die Küche sind gefliest. Vor dem Badezimmer befindet sich eine Wendeltreppe, welche Sie zur 3. Etage begleitet. Diese Räumlichkeit kann als Freizeitraum, Büro, oder als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Insgesamt hat die Wohnung eine großzügige Raumverteilung über 3 Etagen. Durch den offenen Splitlevelcharakter vermittelt die Wohnung einen einzigartigen Charakter. Zudem bietet das Objekt durch die große Dachterrasse und den Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre. Falls Sie näheres Interesse oder den Wunsch zu einem Besichtigungstermin haben, können Sie sich jederzeit bei uns melden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie besticht zudem durch eine zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Inmitten des Eickener Marktes erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum, den Bunten Garten als auch den Mönchengladbacher HBF. Einkaufsmöglichkeiten sowie charmante Cafes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft!

**CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)