

Mönchengladbach / Rheydt

# Einzigartige Jugendstilmaisonette ! Saniert und zeitlos elegant!

CODICE OGGETTO: 24038013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

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

CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24038013	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1910		

CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.08.2029	Consumo energetico	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## La proprietà

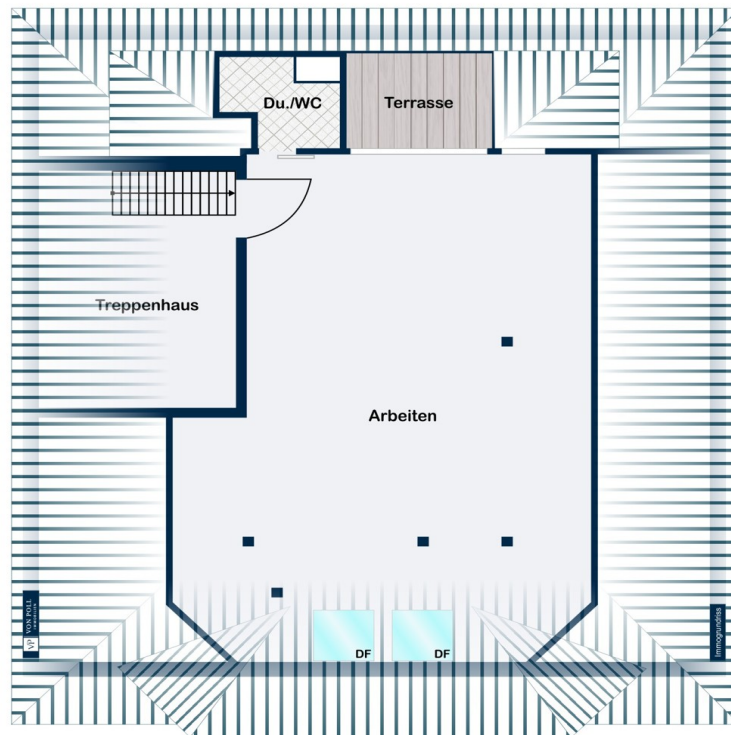


CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt

## Planimetrie



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

## Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 24038013 - 41236 Mönchengladbach / Rheydt**

## 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)