

Mönchengladbach

# Renovierungsbedürftiges Ein-Zweifamilienhaus am Schmölderpark!

**CODICE OGGETTO: YK840**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach**

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

CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	YK840	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	5	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1926		

CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

## La proprietà



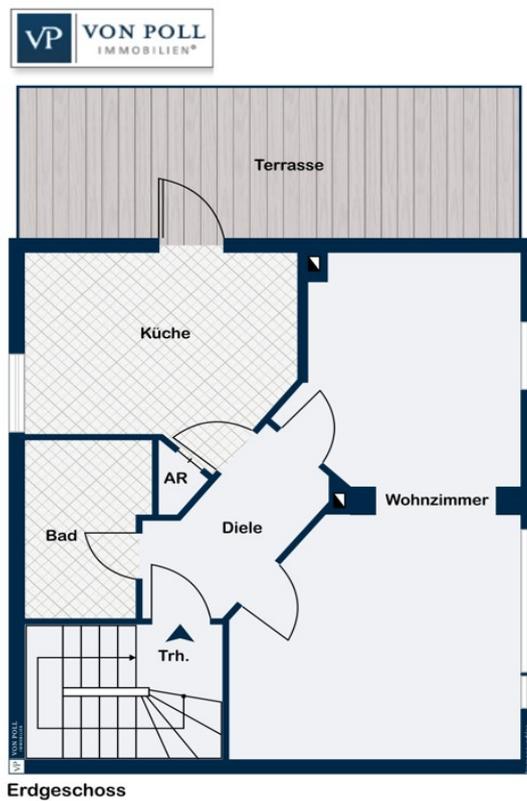
CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

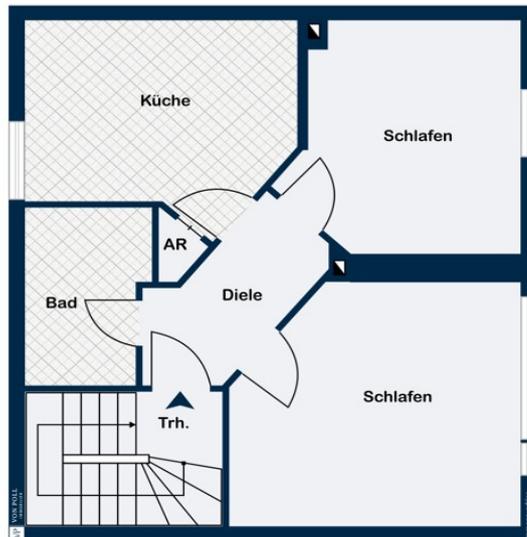
## La proprietà



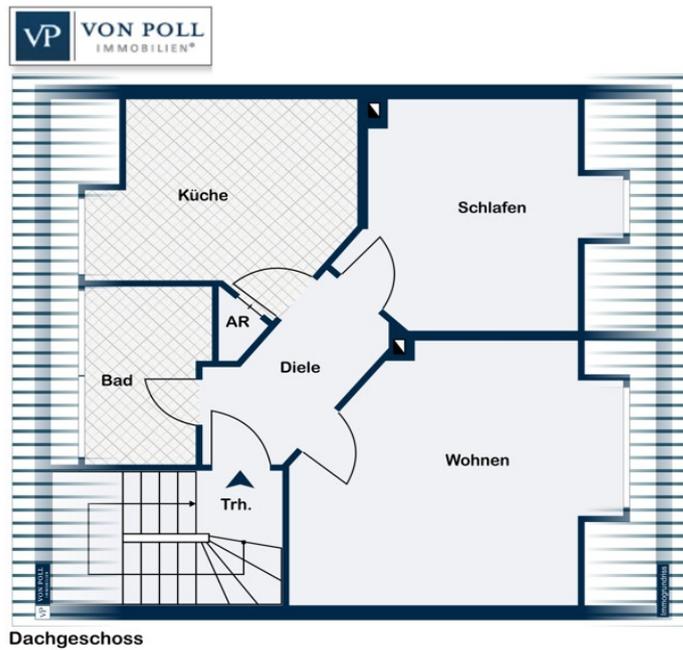
CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach

# Planimetrie





1.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: YK840 - 41239 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1926 mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 408 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet Platz für insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, und verfügt über einen Balkon/Terrasse. Das Haus besticht durch seinen klassischen Charme und seine solide Bauweise. Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was jedoch die Möglichkeit bietet, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Aufteilung der Räume ermöglicht eine optimale Nutzung des Platzes. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Küche, der zum gemeinsamen Kochen und Entspannen einlädt. Im Obergeschoss finden sich zwei Schlafzimmer, die genügend Platz für eine Familie bieten. Ein weiteres Badezimmer und eine Küche komplettiert diese Etage. Im DG sind zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad beheimatet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon/Terrasse, der einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Umgebung bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Hier kann man die Sonnenstunden genießen oder mit Freunden und Familie gemütliche Abende verbringen. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ausreichend Platz für Garten- und Freizeitaktivitäten. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. In der direkten Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Der Schmölderpark ist um die Ecke. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Das Haus bietet viel Potential für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und persönlichem Engagement kann hier ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich von ihrem einzigartigen Charme und Potential selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses renovierungsbedürftigen Zweifamilienhauses beeindrucken.

**CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in exklusiver Lage von Mönchengladbach im Stadtteil Rheydt, direkt am Schmölderpark gelegen. Die Umgebung ist geprägt durch eine attraktive Nachbarschaftsbebauung, von Villen und Einfamilienhäusern und verfügt über eine optimale Infrastruktur. Die meisten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie fußläufig, oder in wenigen Fahr- Minuten. Diverse Kitas, Grund- & weiterführende Schulen, welche fußläufig oder mit dem Bus zu erreichen sind, befinden sich im direkten Umfeld. Das Stadtzentrum von Rheydt oder Mönchengladbach, sowie beide Hauptbahnhöfe sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar. Sollten Sie einen Ausflug nach Düsseldorf, Köln, Aachen, Krefeld, Viersen, Venlo oder Roermond planen, dann sind Sie mit Ihrem PKW in kürzester Zeit an der Autobahnauffahrt A61 sowie der A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: YK840 - 41239 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)