

Villa am Wasserturm

Wohnen in Mönchengladbach-Windberg



Villa am Wasserturm
Viersener Straße 132
41063 Mönchengladbach



Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de



Wir freuen uns auf Ihr Feedback:

Tel.: 02154 95 40 09 60

k.reinert@immo-competence.de

Villa am Wasserturm

Wohnen in Mönchengladbach-Windberg

Wohnen im Zentrum



Die Stadt Mönchengladbach ist eine Großstadt am Niederrhein mit ca. 275.000 Einwohnern, die in 4 Stadtbezirke und 44 Stadtteile gegliedert ist.

Das Objekt „Villa am Wasserturm“ befindet sich mitten im Zentrum von Mönchengladbach in direkter Nachbarschaft zu den noblen Stadtteilen „Windberg“ und „Bunter Garten“.

Sowohl die Fußgängerzone, die Sehenswürdigkeiten wie der „Alter Markt“ und der „Kapuzinerplatz“, auf dem wöchentlich samstags der Wochenmarkt stattfindet, als auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Der Wochenmarkt ist bei den Mönchengladbacher Bürgern und Besuchern sehr beliebt, da er Qualität, Frische, Regionalität und Erzeugernähe der Waren kombiniert mit dem emotionalen Einkaufsvergnügen „von Mensch zu Mensch“.



Wasserturm

Inhalt

6	Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Mönchengladbach
7	Ein Wohnort für Familien, Singles und Paare
10	Wer würde hier nicht gerne einziehen?
12	<i>Villa am Wasserturm</i>
14	Grundriss Wohnung WE 1
16	Grundriss Wohnung WE 2
17	Grundriss Wohnung WE 3
18	Grundriss Wohnung WE 4
19	Grundriss Wohnung WE 5
20	Grundriss Wohnung WE 6
22	Objektausstattung

Zentral und dennoch mit großem Naherholungswert, Mönchengladbach



Alle Vorteile einer Großstadt

Mönchengladbach ist eine grüne Großstadt am Niederrhein mit einer Vielzahl an Parks, Sehenswürdigkeiten und Museen.

Zahlreiche Restaurants, die durch rheinische Spezialitäten und Braukunst überzeugen, laden zum Verweilen ein.

Die Fußgängerzone mit diversen Einzelhandelsgeschäften und dem 4-Sterne-Shoppingcenter, aber auch die vielen schönen Parks und Grünanlagen machen den besonderen Reiz der Stadt aus.

Zur Freizeitgestaltung darf natürlich auch ein Spiel der Borussia nicht fehlen. Der Jubel der Borussia-Anhänger im Stadion ist einen Besuch wert.

Ein Wohnort für Familien, Singles und Paare



Sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Großstädte

Mönchengladbach hat einen Hauptbahnhof, von dem aus alle Richtungen und umliegende Städte über ÖPNV erreichbar sind – Düsseldorf über eine S-Bahn-Linie.

Zusätzlich gibt es ein innerstädtisches Bussystem mit 31 Buslinien.

Die Autobahnen A44, A52 und A61 verbinden Mönchengladbach mit allen umliegenden Städten und den Nachbarn Belgien und Niederlande. Zusammenfassend sei gesagt, dass Mönchen-

gladbach mit seiner großartigen Infrastruktur, auch in Bezug auf Schulen, Kindergärten, Vereinen, Schwimmbädern etc. für Familien ebenso wie für Singles oder Paare eine sehr gute Adresse ist.



Bunter Garten



Wer würde hier nicht gerne einziehen?

Individuelle Eigentumswohnungen mit Blick ins Grüne



Hier entstehen individuelle Eigentumswohnungen für Paare, Singles oder junge Familien.

6 Wohneinheiten zwischen 30 m² und 103 m² lassen sich als persönliches Domizil in der Stadt



und dennoch mit Blick ins Grüne wunderschön einrichten.

Villa am Wasserturm

Wohnen im Denkmal



Die Jugendstilvilla empfängt uns schon im Entrée mit wunderschönen Wandgemälden und einem gedrechselten Holzhandlauf. Hier zieht uns die Geschichte der Jahrhundertwende in ihren Bann und versetzt uns prunkvoll in die damalige Zeit.

Doch erst die Symbiose aus dem Geist der damaligen Zeit und der liebevollen Sanierung nach

modernstem technischen Standard mit aktuellen innenarchitektonischen Features macht die „Villa am Wasserturm“ zu dem was sie ist – eine Perle unter den Denkmälern.

So werden die wunderschönen hohen Stuckdecken erhalten und aufgearbeitet und die Wände glatt verputzt (Oberflächenqualität Q2) und weiß gestrichen.



Neue Eichenböden unterstreichen den historischen Charme ebenso wie die teilweise vorhandenen alten Dielenböden, die im modernen Stil aufgearbeitet werden. Weiße Fußleisten und weiße Fensterbänke verleihen den Wohnungen zusätzlich einen modernen Touch zum Verbleiben.

Großformatige Fliesen in den Bädern und Badezimmerobjekte und –armaturen von namhaften deutschen Herstellern unterstreichen die Luxuriosität der Wohnungen.

Jede Wohnung bekommt einen Balkon oder eine Terrasse um in den warmen Monaten die

Möglichkeit zu haben das Leben nach draußen zu verlagern.

Die Wohnungen, die keinen eigenen Garten haben, können den Gemeinschaftsgarten mit wunderschönen alten Bäumen nutzen.

Die Gebäudetechnik wird dem heutigen Stand angepasst.

Badezimmer, Toilette und Küchen erhalten eine völlig neue Ausstattung, die gehobenen Standards entspricht.

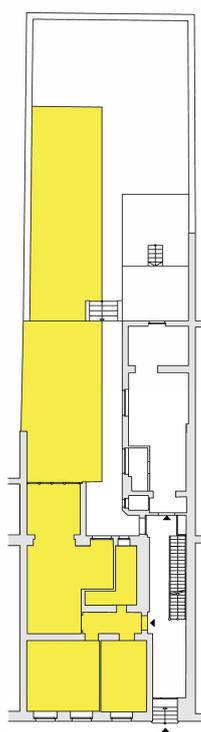
Grundriss Wohnung 1

Erdgeschoss

*Eine großzügige 3-Zimmerwohnung
mit großer Terrasse und eigenem Garten*



Eine Wohnung mit 35 m² Wohnen/Essen/Kochen und
fast 50 m² Terrasse - Ist das Ihr neues Zuhause?



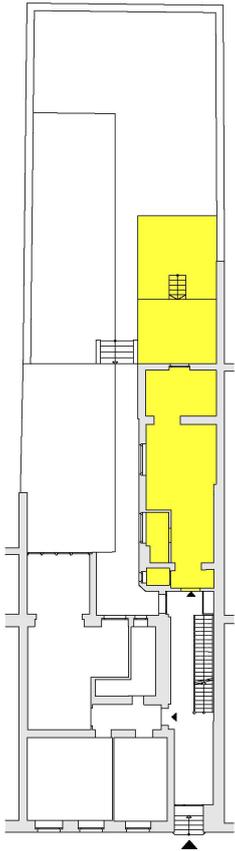
Wohnung WE 1

Wohnen / Essen	ca.	30,39 m ²
Kochen	ca.	5,40 m ²
Schlafen	ca.	14,87 m ²
Kind	ca.	12,77 m ²
Bad	ca.	6,54 m ²
Diele	ca.	4,90 m ²
Abstellraum	ca.	4,90 m ²
Terrasse (50%)	ca.	23,79 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	103,56 m²

Grundriss Wohnung 2

Erdgeschoss

Ein wunderschönes Zuhause mit 47 m² für Singles mit Terrasse und Garten



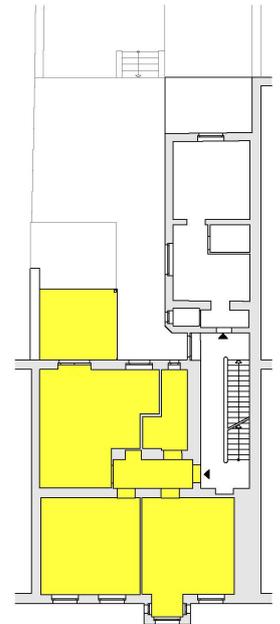
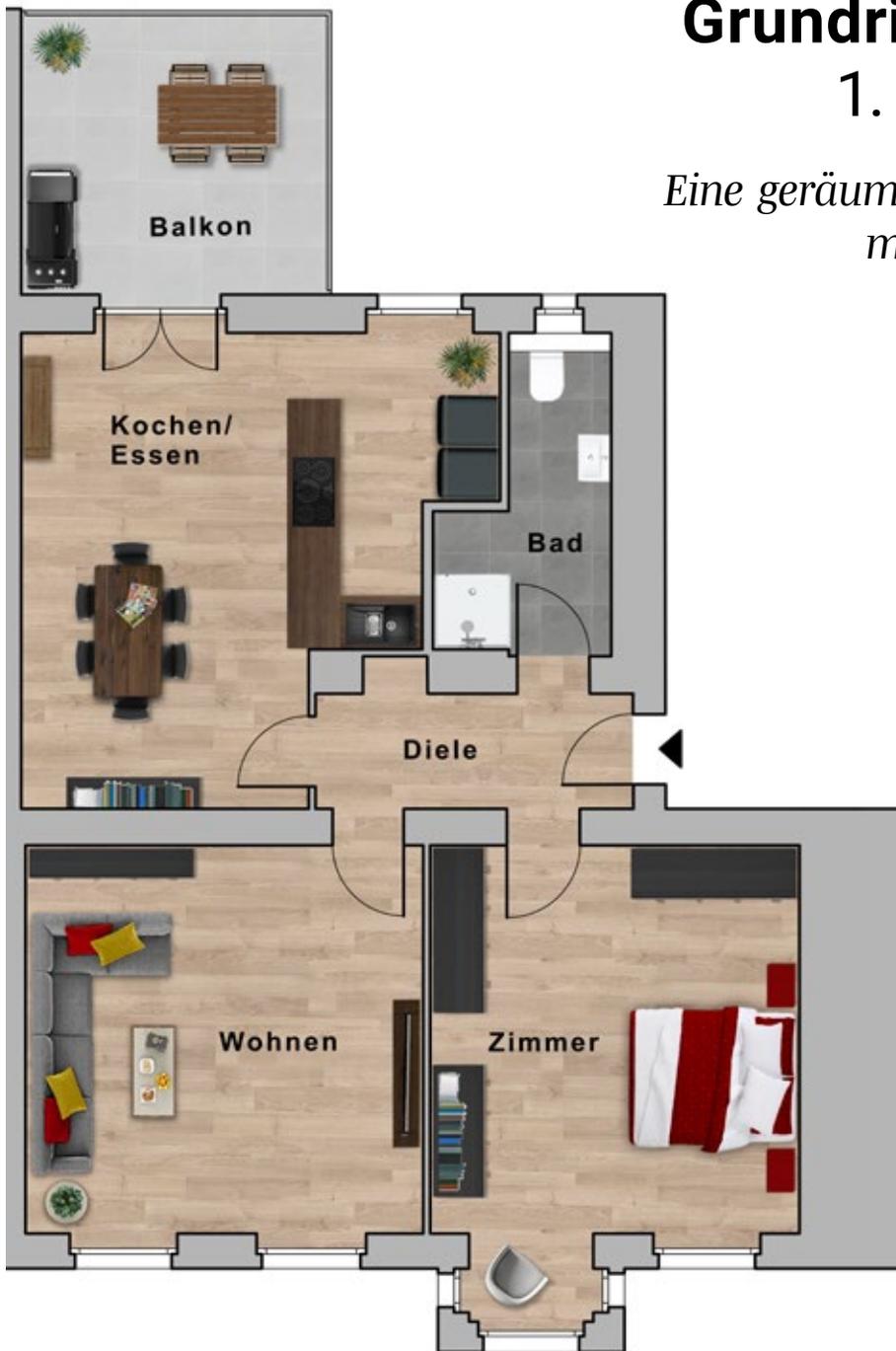
Wohnung WE 2

Wohnen / Schlafen	ca.	24,25 m ²
Kochen / Essen	ca.	9,55 m ²
Bad	ca.	3,07 m ²
WC	ca.	1,13 m ²
Diele	ca.	2,23 m ²
Terrasse (50%)	ca.	7,13 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	47,36 m²

Grundriss Wohnung 3

1. Obergeschoss

*Eine geräumige 3-Zimmerwohnung
mit einem wunderbaren
Blick ins Grüne*



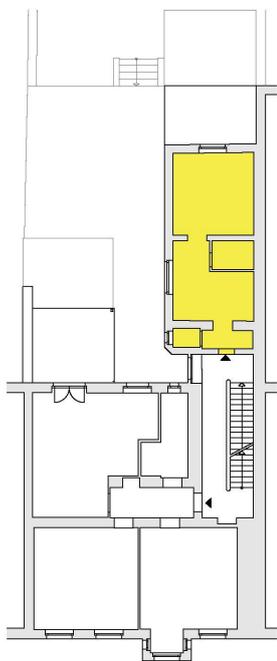
Wohnung WE 3

Wohnen	ca.	21,87 m ²
Essen / Kochen	ca.	26,24 m ²
Schlafen	ca.	21,79 m ²
Bad	ca.	6,15 m ²
Diele	ca.	5,53 m ²
Balkon (50%)	ca.	6,10 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	87,68 m²

Grundriss Wohnung 4

1. Obergeschoss

Ein ruhiges 2-Zimmer Appartement zur Gartenseite



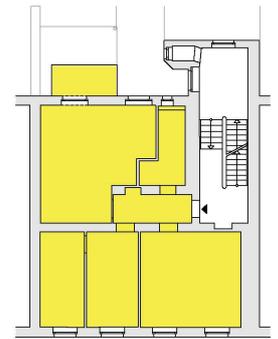
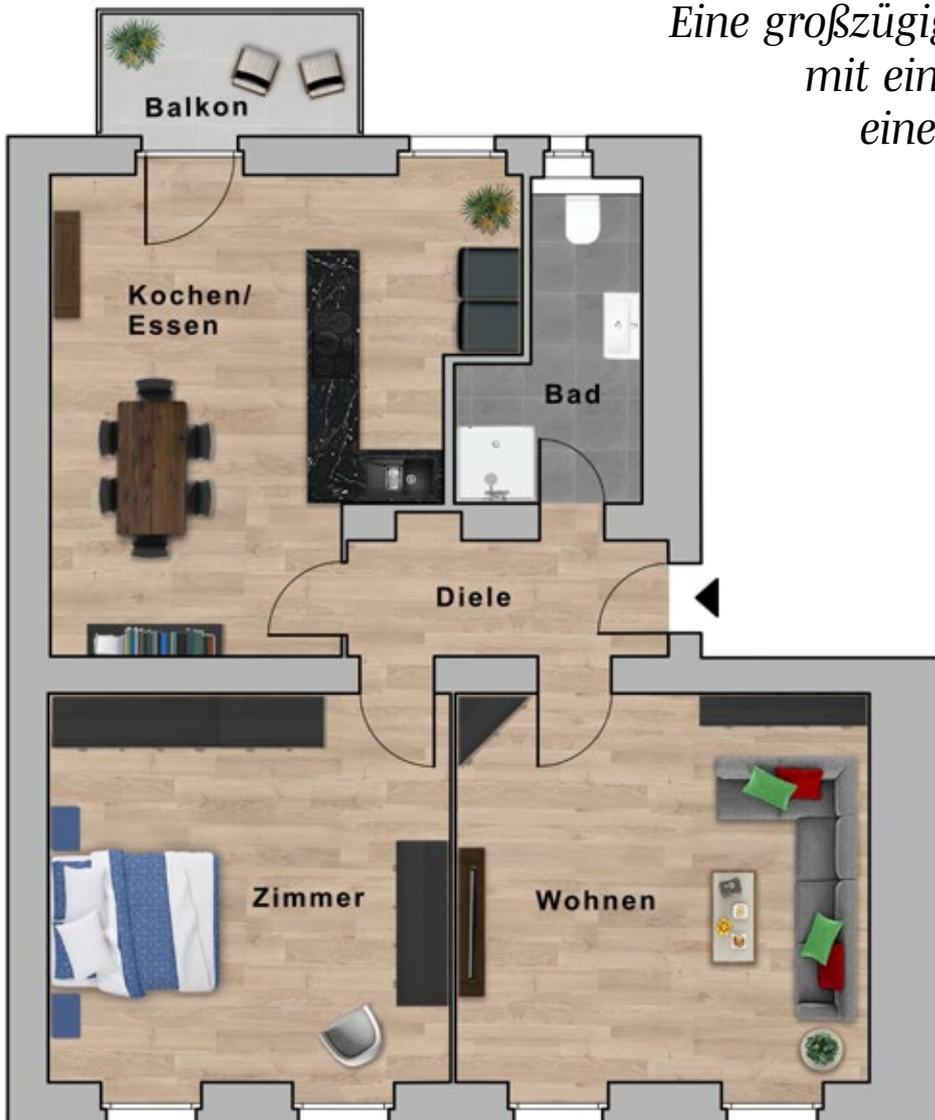
Wohnung WE 4

Wohnen / Schlafen	ca.	13,65 m ²
Essen / Kochen	ca.	11,04 m ²
Bad	ca.	2,48 m ²
WC	ca.	1,05 m ²
Diele	ca.	1,92 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	30,14 m²

Grundriss Wohnung 5

2. Obergeschoss

Eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit einer offenen Küche und einem großen Wohnraum



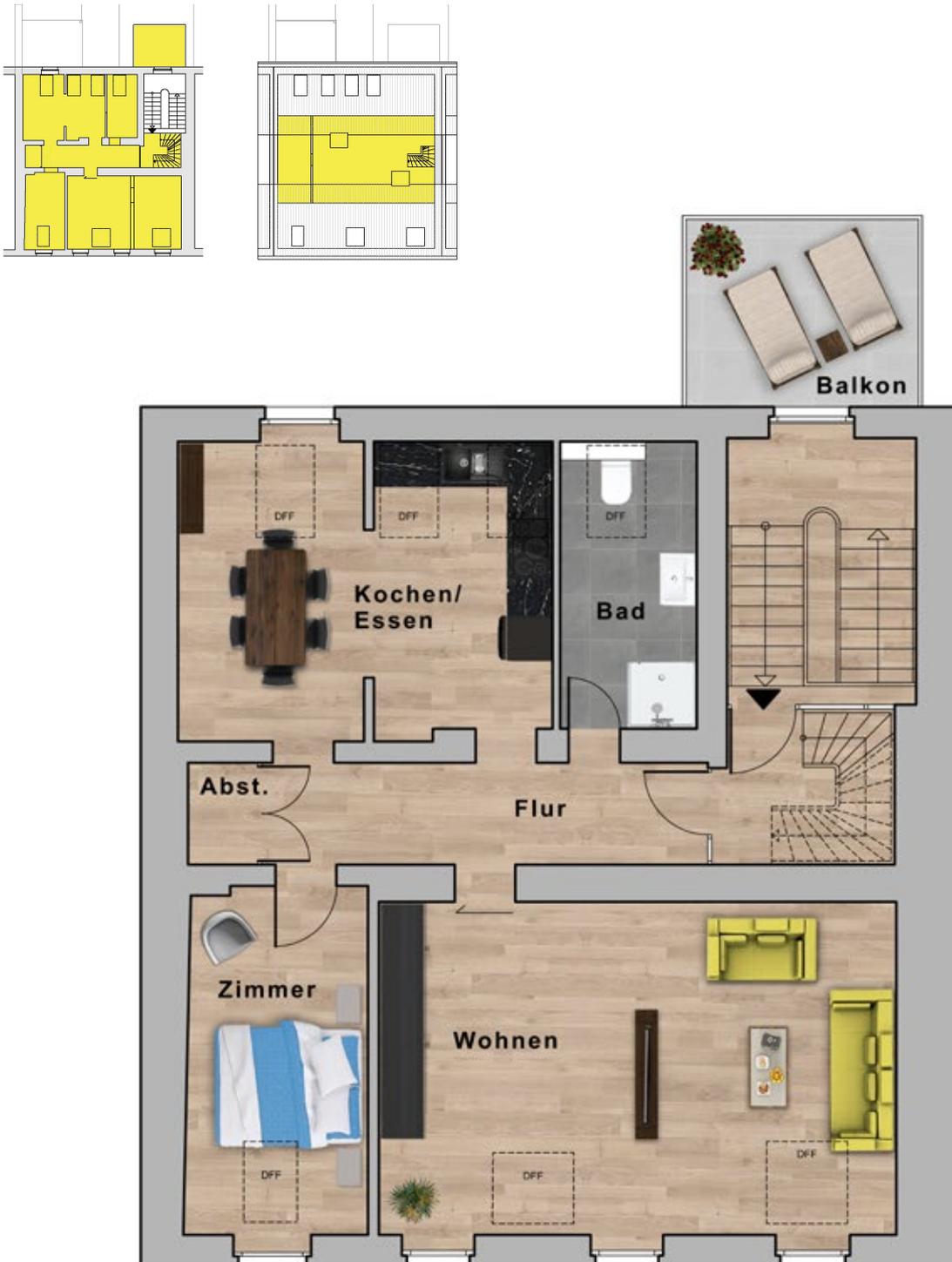
Wohnung WE 5

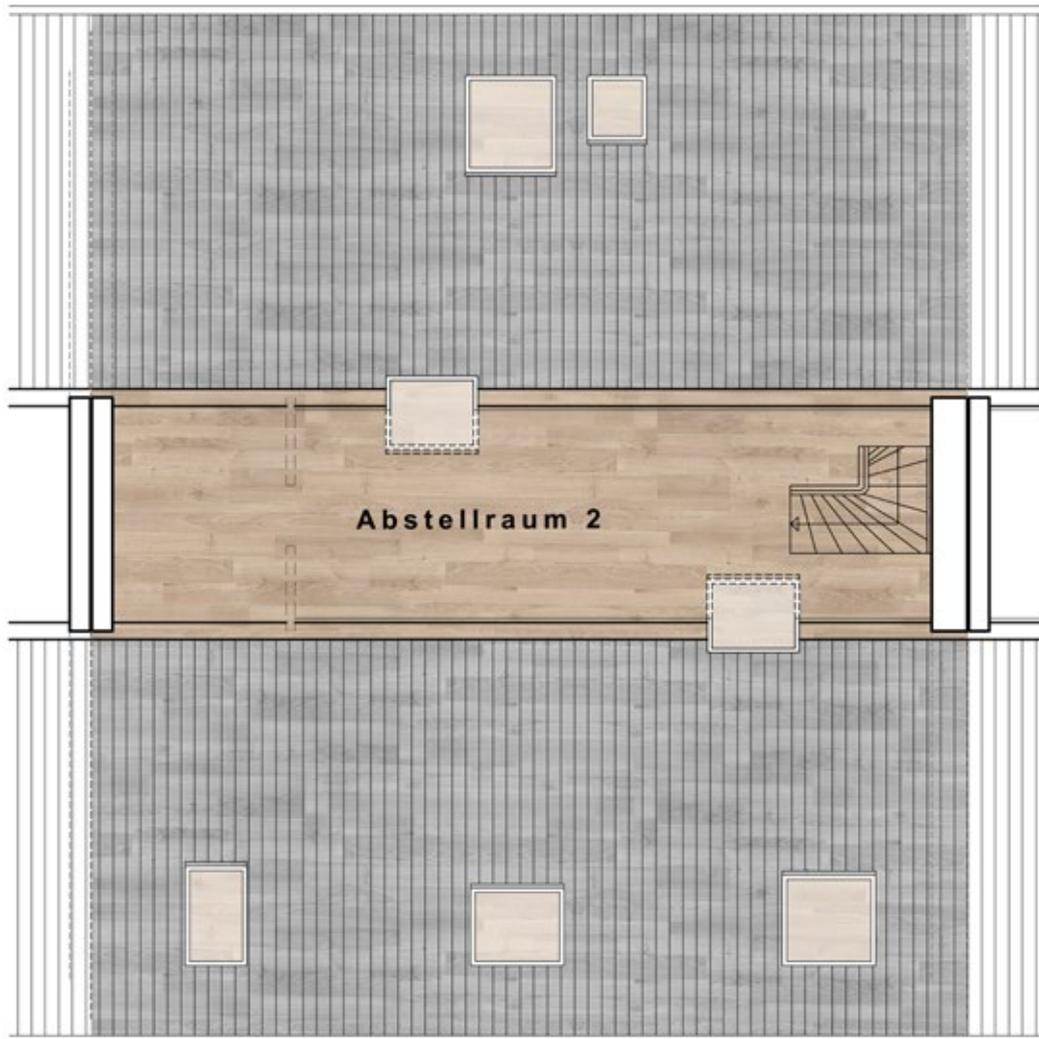
Wohnen	ca.	22,35 m ²
Essen / Kochen	ca.	25,95 m ²
Schlafen	ca.	11,40 m ²
Kind	ca.	9,77 m ²
Bad	ca.	6,48 m ²
Diele	ca.	5,41 m ²
Balkon (50%)	ca.	2,19 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	83,55 m²

Grundriss Wohnung 6

Dachgeschoss

Eine extravagante, großzügige Wohnung die viel Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse bietet





Wohnung WE 6

Wohnen	ca.	28,15 m ²
Essen / Kochen	ca.	19,04 m ²
Schlafen	ca.	10,34 m ²
Bad	ca.	6,51 m ²
Flur	ca.	8,27 m ²
Diele	ca.	2,32 m ²
Abstellraum	ca.	1,30 m ²
Abstellraum (Spitzboden)	ca.	16,29 m ²
Balkon (50%)	ca.	3,97 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca.	96,19 m²

Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan.
Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitär-
objekten (Firma Keramag oder Duravit,
gleichwertig) ausgestattet



Bette Supra



Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)“



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz "Schiffsboden" in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Balkone / Terrassen

Villa am Wasserturm ist ein Projekt der Immobilien Competence GmbH

Immobilien Competence GmbH
Karl-Arnold-Straße 3
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 60

k.reinert@immo-competence.de
www.immo-competence.de



Alle Informationen in dieser Broschüre sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abwei-

chende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der deutschen Vorschriften und DIN-Normen für den Bau von Wohngebäuden, wie zum Beispiel der neuesten Gesetze zur Energie-Einsparung (EnEV), der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und den Regeln des Baugesetzbuches sowie der Haustechnik und der Statik.

Grundlage ist die durch die Baubehörden zu erteilende Baugenehmigung. Im Leistungsumfang bereits enthalten sind außerdem die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen sowie die Honorare für Architekten und Ingenieure.

Text: Immobilien Competence



Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de