



ALTE NEUE WOHNKULTUR  
IN BEVORZUGTER LAGE AM BUNTEN GARTEN  
MÖNCHENGLADBACH

E I N P R O J E K T D E R S B I R E A L E S T A T E





## ANNA. Wohnen, das begeistert.

Gewachsener Charme, neuer Zeitgeist: ANNA ist ein Bestandsgebäude, das traditionell anmutet und dabei mit einem zeitgemäßen, innovativen Inneren überrascht. Hinter der typischen roten Fassade versteckt das in den 70er Jahren errichtete Stadthaus in der Annakirchstraße 239 sechs umwerfende Designwohnungen, jede umfassend revitalisiert, jede mit Gespür auf das Niveau moderner Wohnkultur gebracht. Ein besonderes Highlight bildet die exklusive und komplett neu ausgebaute Dachgeschoss-Maisonette mit Galerie.

Hier lässt es sich wohnen: Zum einen, weil in Mönchengladbach die Dynamik der Metropolregion Rhein-Ruhr pulsiert. Zum anderen, weil die 270.000 Einwohner zählende Stadt urbane Vielfalt mit viel Grün kombiniert. ANNA liegt in begehrter Wohnlage fast unmittelbar am Bunten Garten, der grünen Lunge der Stadt, und in nächster Nähe zum Stadtzentrum. ANNA bedeutet Lebensqualität pur – und ist eine einmalige Gelegenheit für ein Immobilieninvestment der besonderen Art, zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage.



AN  
NA

Städt.  
Hauptfriedhof

Der Schäfer

Rhein-Netteseen-Weg

Staufenbergstr.

Schongauerstr.

Cranachstraße

Schürenweg

Windberg

Annakirchstr.

Schollin

Ebelshof

Metzner

Bleichgrabenstraße

Windberger Allee

munichdogs

St. Anna

Bischöfliches  
Gymnasium  
Marienschule

Zum Bunten Garten

Stele

isebüro  
enorth/  
aket-Shop

Lindenstraße

Marienburger Str.

Lochnerallee

Dürerstraße

Passion

Wasserspielplatz

Bergerstraße

Aral (Marienburger Str.)

GGG Windberg

Bebericher Str.

Go Golfing  
Golfequipment

Metzenweg

Filou

Franziskanerstr.

Am Wasserturm

Hagelkreuzstraße

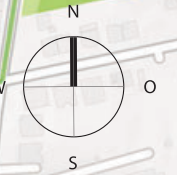
Bezirkssportanlage  
Bergerfeld

Schömkensweg

NiederRheinroute

Wasserturm

Hagelkreuzstr.



Ev. Friedhof  
Viersener Straße

Am Stein

Viersener Str.



## ANNA. Eine Adresse, die Vielfalt verspricht.

Bäcker, Supermarkt, Zahnarzt, Restaurant oder Schule – ANNA präsentiert gleich im direkten Umfeld alles, was man zum täglichen Leben braucht. In nur ca. 7 Fahrradminuten erreicht man die Shoppingvielfalt in der Fußgängerzone entlang der Hindenburgstraße. Hier warten zahllose Einkaufs- und Gastronomieangebote, darunter das moderne Shoppingzentrum Minto mit 104 Geschäften und 22 Restaurantbetriebe. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Bushaltestellen der Linien 010, 009 und 019 liegen in Gehweite, ca. 4 Minuten von ANNA entfernt. Etwa 7 Autominuten sind es zu den Autobahnen A 52 und A 61, noch schneller erreicht man die Bundesstraßen B 230 und B 57.

Bereits nach 4 Gehminuten erreicht man die ersten Ausläufer des Bunten Gartens. Der 30 ha große historische Park im Stadtzentrum ist mit seinen gepflegten Grünanlagen, dem altem Baumbestand und der Blütenpracht im Botanischen Garten nicht nur idyllische Naturoase, sondern auch das zentrale Erholungsziel der Mönchengladbacher.

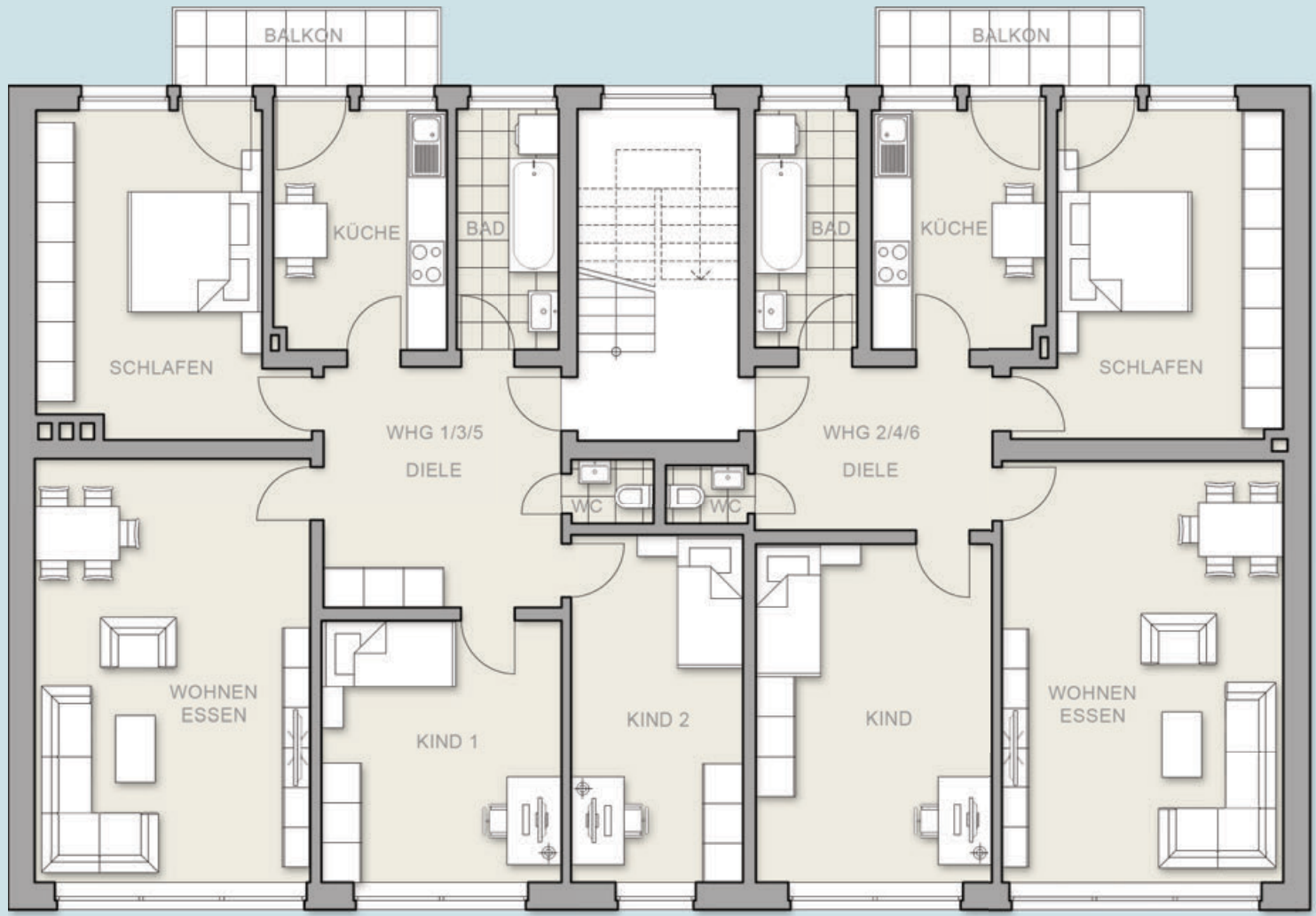




## ANNA. Wohnkultur pur.

Die Wohnetagen von ANNA beginnen ab dem 1. Obergeschoss. Das Erdgeschoss beherbergt Garagen, Lagerflächen und Heizungsräume. Jede der Wohnungen zeigt sich mit der großzügigen Raumaufteilung, wie sie im Entstehungsjahr üblich war, und zugleich mit der innovativen Innenraumgestaltung der Neuzeit. Dies prägt eine unvergleichliche Wohnkultur mit gehobener Atmosphäre.

In Wohnräumen, Schlafzimmern und Küchen schafft Eichenparkett natur warme Behaglichkeit. Die Panoramafenster bei Wohn- und Kinderzimmern bringen viel Licht ins Innere. Bäder und Toiletten werden mit Feinsteinzeug-Fliesen in elegantem Grau, mit moderner Sanitärkeramik und Designarmaturen ausgestattet. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie.



MASSSTAB 1:100





BEISPIELHAFT AUSSTATTUNGSDETAILL

4 – ZIMMER / 99.14 m<sup>2</sup> WOHNFL.  
 WHG 1 / 1.OG | WHG 3 / 2.OG\*  
 WHG 5 / 3.OG\*

WOHNEN / ESSEN	25.87 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16.96 m <sup>2</sup>
KIND 1	13.96 m <sup>2</sup>
KIND 2	13.44 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8.97 m <sup>2</sup>
DIELE	12.80 m <sup>2</sup>
BAD	5.00 m <sup>2</sup>
WC	1.05 m <sup>2</sup>
BALKON 4.36 m <sup>2</sup>	25% 1.09 m <sup>2</sup>

---

	99.14 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	
GARTENANTEIL	ca. 90.00 m <sup>2</sup>

* WOHNFLÄCHE DER WHG 3 / 2.OG	99.67 m <sup>2</sup>
* WOHNFLÄCHE DER WHG 5 / 3.OG	99.71 m <sup>2</sup>

3 – ZIMMER / 87.61 m<sup>2</sup> WOHNFL.  
 WHG 2 / 1.OG | WHG 4 / 2.OG\*  
 WHG 6 / 3.OG\*

WOHNEN / ESSEN	26.32 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17.79 m <sup>2</sup>
KIND	18.16 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9.04 m <sup>2</sup>
DIELE	8.68 m <sup>2</sup>
BAD	5.43 m <sup>2</sup>
WC	1.10 m <sup>2</sup>
BALKON 4.36 m <sup>2</sup>	25% 1.09 m <sup>2</sup>

---

	87.61 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	
GARTENANTEIL	ca. 90.00 m <sup>2</sup>

* WOHNFLÄCHE DER WHG 4 / 2.OG	86.98 m <sup>2</sup>
* WOHNFLÄCHE DER WHG 6 / 3.OG	87.02 m <sup>2</sup>





## ANNA. Das Highlight.

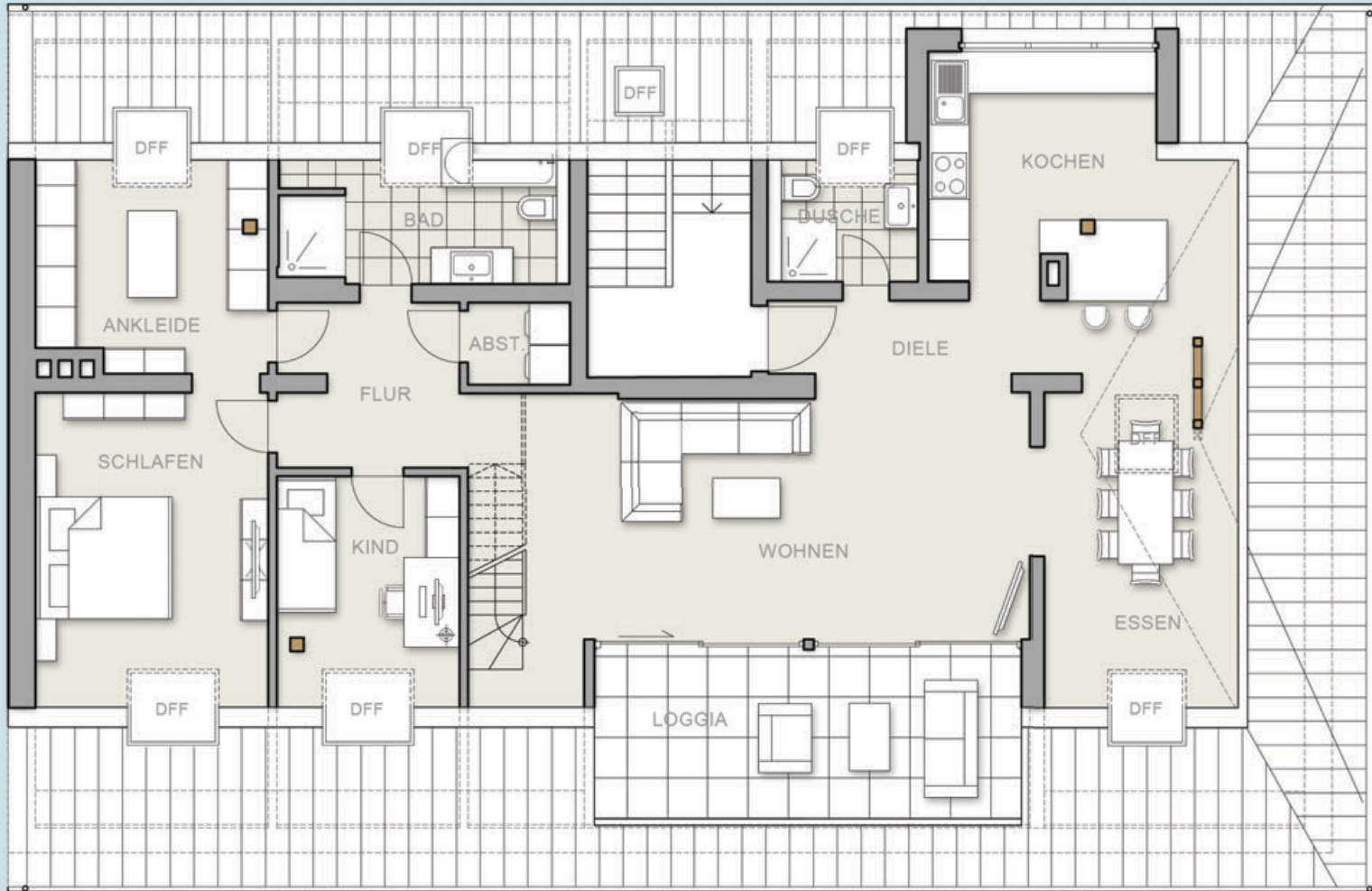
Ganz oben begeistert die Dachgeschoss-Maisonette mit besonderer Exklusivität: Sie erstreckt sich mit offener Galerie über zwei Ebenen und nimmt mit großzügigen 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche die gesamte oberste Etage ein. Das offene Raumkonzept überzeugt hier ebenso wie der verglaste Gauben-Ausbau im Küchenbereich oder die herrliche Dachterrasse. Ein Domizil also, das erstklassige Aussichten bereithält.





## ANNA. Größe zeigen.

Schon beim ersten Eintreten entfaltet sich die außergewöhnlich elegante und repräsentative Wirkung dieser Dachgeschoss-Wohnung. Offene Übergänge verbinden Kochen, Essen und Wohnen und vermitteln Großzügigkeit und Freiraum. Dieser Eindruck wird beim Blick durch die breite Fensterfront auf die vorgelagerte Dachterrasse noch unterstützt. Vom Wohnraum geht es die Treppe oder per Bibliotheksleiter hinauf in die offenen Galerien, herrliche Rückzugsorte zum Relaxen, Lesen oder Arbeiten. Die durchdachte Aufteilung bietet neben einem Schlaf- und einem Kinderzimmer auch zwei Bäder, eine großzügige Ankleide und zwei praktische Abstellräume. Die Ausstattung umfasst sorgsam ausgewählte Details, die dem anspruchsvollen Konzept dieser Wohnung entsprechen.





## EXCLUSIVE 5 1/2- ZIMMER- DACHGESCHOSS- MAISONETTE / 143.16 m<sup>2</sup> WOHNFL.

WOHNEN	29.34 m <sup>2</sup>	DUSCHBAD	4.33 m <sup>2</sup>
KOCHEN / ESSEN	31.99 m <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	1.81 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15.79 m <sup>2</sup>	LOGGIA 14.58 m <sup>2</sup>	1/2 7.29 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	10.86 m <sup>2</sup>	GALERIE / ARBEITEN	8.98 m <sup>2</sup>
KIND	9.11 m <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	4.20 m <sup>2</sup>
DIELE	4.72 m <sup>2</sup>	-----	
FLUR	6.27 m <sup>2</sup>		143.16 m <sup>2</sup>
BAD	8.47 m <sup>2</sup>	GRUNDFLÄCHE	197.95 m <sup>2</sup>
		KELLERABTEIL	
		GARTENANTEIL	ca. 90.00 m <sup>2</sup>

### Angabenvorbehalt

Die in diesem vorliegenden Projekt enthaltenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen übernimmt der Bauherr, Firma SBI REAL ESTATE, jedoch keine Gewähr (Stand 03/2020). Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten, Fotos, perspektivische Zeichnungen (Visualisierungen im Aussen- und Innenbereich) und die grafischen Abbildungen der Grundrisse sind als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich, ebenso die Freiflächengestaltung sowie die Zuteilung der Grünflächen. Die Möblierung und die Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen, Zeichnungen und Illustrationen stellen unverbindliche Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenräumen kann bei der späteren Ausführung von der in der Broschüre abweichen. Die Beschaffenheit und Ausführung des hier beworbenen Objektes wird ausschließlich durch den Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Baubeschreibung, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben bestimmt.

WIR ENTWICKELN IMMOBILIEN  
MIT DEM ANSPRUCH,  
EIGENTÜMER ZU BEGEISTERN  
UND ANLEGER ZU ÜBERZEUGEN.



SBI REAL ESTATE

ELSENHEIMERSTR. 61 · D-80687 MÜNCHEN · TEL. +49-89-18968293  
INFO@SBI-REALESTATE.COM · WWW.SBI-REALESTATE.COM

VERTRIEBSPARTNER



KONRAD-ZUSE-RING 11 · 41179 MÖNCHENGLADBACH · TEL. 02161/5498031