



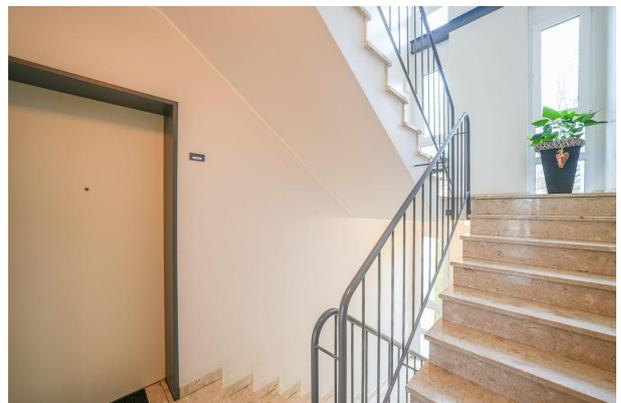
**Immobilien-Exposé**

**Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung in  
Mönchengladbach – perfekt als Zuhause  
oder Kapitalanlage!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3519**

## Wohnung zum Kauf

in 41239 Mönchengladbach



## Details

Kaufpreis

**99.000 €**

Hausgeld

**322 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**43 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1993**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mönchengladbach! Diese gepflegte Etagenwohnung im 3. Obergeschoss eines 1993 erbauten Wohnhauses bietet auf 43 m<sup>2</sup> eine optimal durchdachte Raumaufteilung. Ein heller Wohn- und Schlafbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die praktische Küche für kulinarische Genüsse einlädt. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, bietet zusätzliche Entspannung nach einem langen Tag.

Die Wohnung wird durch eine Gaszentralheizung, die 2004 installiert wurde, beheizt und garantiert somit wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Ein separater Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und erspart Ihnen die Parkplatzsuche nach einem langen Arbeitstag.

Ob als gemütliches Zuhause oder als renditestarkes Anlageobjekt – diese liebevoll gepflegte Wohnung in Mönchengladbach bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten. Zögern Sie nicht, sich diese Gelegenheit nicht entgehen zu lassen!

## **Ausstattung**

- Baujahr 1993 – Etagenwohnung im 3. Obergeschoss
- Wohnfläche: 43 m<sup>2</sup>, clever aufgeteilt in Wohn- und Schlafbereich, Küche und Badezimmer mit Badewanne
- Heizungsart: Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004
- Hausgeld: Inklusive Rücklagen 322,00 € monatlich
- Mieteinnahmen von derzeit 348,00 € kalt pro Monat
- Separater Stellplatz für zusätzlichen Wohnkomfort

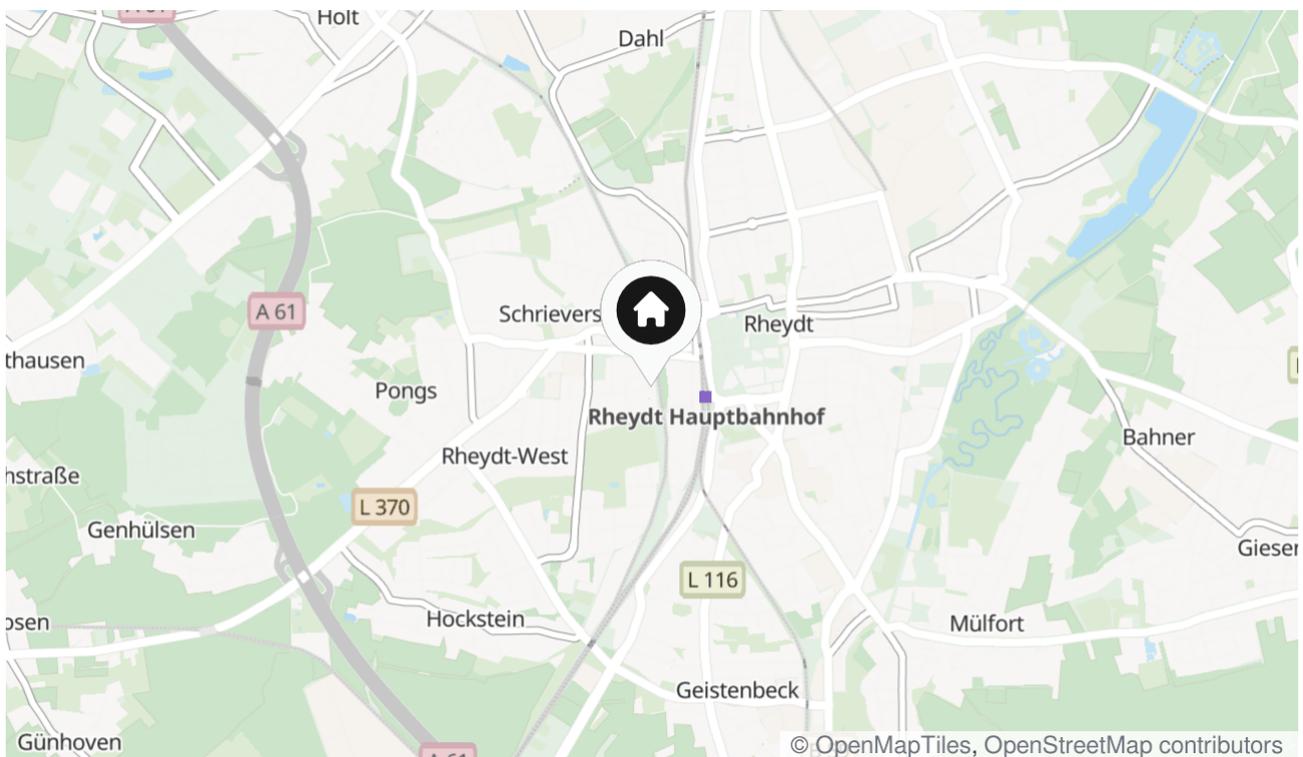
## Lage & Umgebung

41239 Mönchengladbach

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglichen eine unkomplizierte und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Zentren.

Mönchengladbach bietet eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Freizeitaktivitäten. Zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zu entspannten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die kulturelle Vielfalt der Stadt spiegelt sich in einem breiten Spektrum an Museen, Theatern und Veranstaltungen wider, die das ganze Jahr über stattfinden.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht diese Etagenwohnung zu einem attraktiven Wohnort für alle, die die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens schätzen, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**22.08.2028**





Hausansicht



Komplexansicht



Treppenhaus



Eingangsbereich



Badezimmer



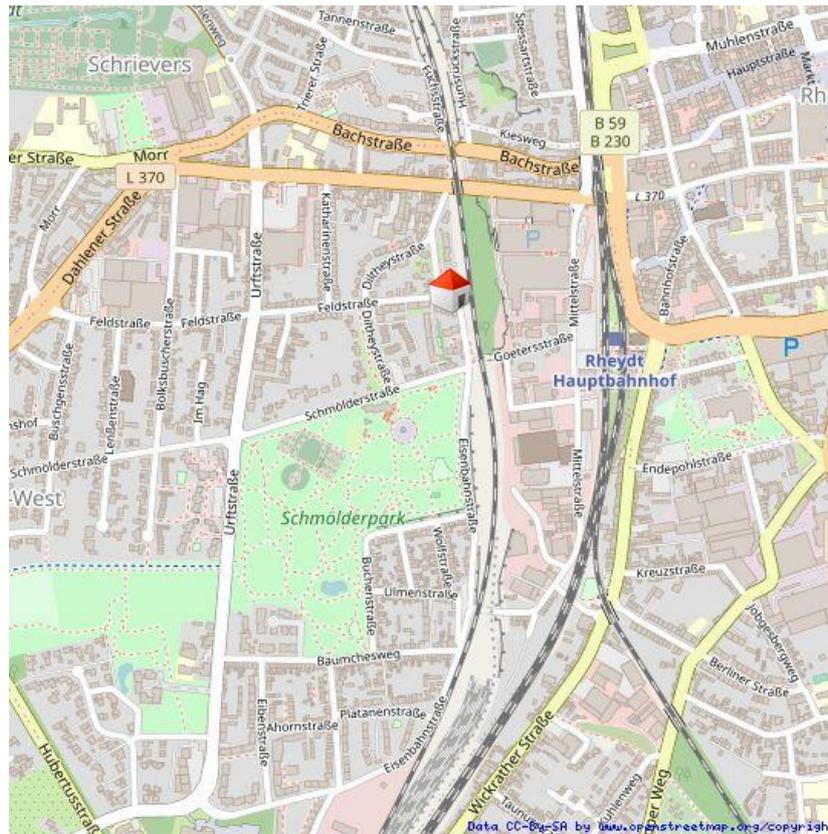
Wohn Schlafbereich



Küche



Grundriss 3. Obergeschoss



Lageplan

## Kontakt

wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: +49 176 10178728  
E-Mail: f.bonnes@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Fiona Bonnes

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

