



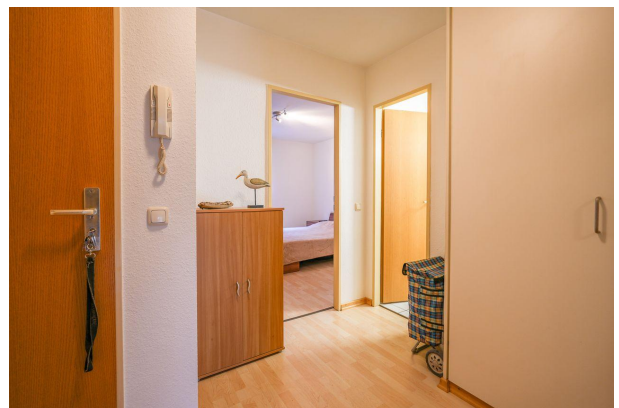
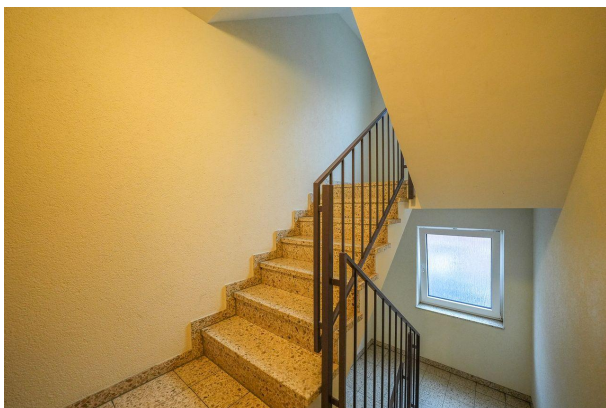
## **Immobilien-Exposé**

# **Zentrumsnahe Etagenwohnung in Rheydt: Erstklassige Lage, optimale Anbindung, inkl. Garage**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3528**

## Wohnung zum Kauf

in 41236 Mönchengladbach / Rheydt



## Details

Kaufpreis

**99.000 €**

Hausgeld

**272 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**50 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1998**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Entdecken Sie diese Eigentumswohnung im lebhaften Stadtteil Rheydt, zentral gelegen im Herzen von Mönchengladbach. Die im Jahr 1998 erbaute Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einer optimal genutzten Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>.

Das Raumkonzept ist ideal abgestimmt: Das helle Schlafzimmer bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort, während die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon einladende Möglichkeiten für erholsame Stunden im Freien schafft. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zusätzlich über eine integrierte Duschfunktion verfügt. Darüber hinaus befinden sich im Badezimmer die Warm- und Kaltwasseruhren, was eine unkomplizierte Verbrauchsüberwachung ermöglicht. Diese Kombination vereint Komfort und

Funktionalität und fügt sich harmonisch in das durchdachte Wohnambiente ein. Praktischen Mehrwert bietet der zugehörige Kellerraum, während die Garage sowohl über die Einfahrt der Hauptstraße als auch über den Keller bequem zu erreichen ist.

Für wohlige Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt die Gaszentralheizung. Die Immobilie ist derzeit vermietet und generiert monatliche Einnahmen von 365,00 € für die Wohnung sowie 45,00 € für die Garage. Damit stellt sie eine attraktive Kapitalanlage dar, mit Potenzial für künftige Mietsteigerungen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 280,00 € und umfasst alle wesentlichen Betriebskosten. Ob als stilvolles Eigenheim oder als renditestarke Investition – diese Wohnung vereint Funktionalität und eine hervorragende Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Angebots zu überzeugen.

## **Ausstattung**

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1998
- Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup>
- Gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit entspannender Badewanne
- Wohnküche mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Garage über den Keller zu Fuß erreichbar; zusätzliche Zufahrt über die Hauptstraße
- Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Im Keller steht eine praktische Abstellmöglichkeit für Fahrräder zur Verfügung, die die städtische Mobilität erhöht
- Gaszentralheizung für wohlige Wärme
- Monatliche Kaltmiete von 365,00 €
- Zusätzliche Garagen-Miete von 45,00 € pro Monat
- Das monatliche Hausgeld inkl. Rücklagen und Verwaltergebühren beläuft sich auf 272,00 €

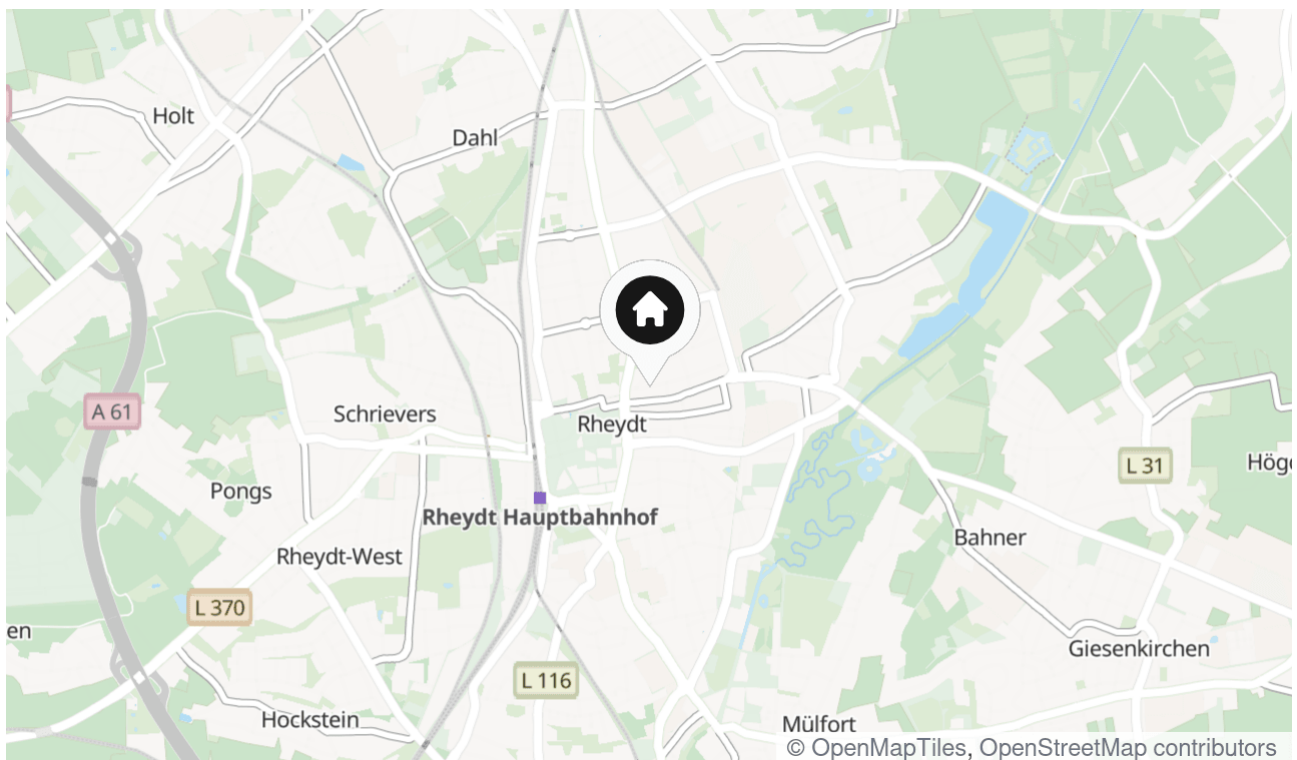
## Lage & Umgebung

41236 Mönchengladbach / Rheydt

Diese Etagenwohnung befindet sich in bevorzugter Lage von Mönchengladbach-Rheydt und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum von Mönchengladbach, das mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Veranstaltungen aufwartet.

Die unmittelbare Nähe zur Hochschule Niederrhein macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende und Hochschulangehörige. Zudem ermöglicht die nahegelegene Autobahn eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – ideal für Berufspendler und Vielreisende. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete, die zu entspannten Spaziergängen und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten einladen.

Hier treffen Komfort, Lebensqualität und eine erstklassige Lage aufeinander – perfekt für alle, die eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und wohltuender Ruhe suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



## Energieausweis

Endenergiebedarf

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

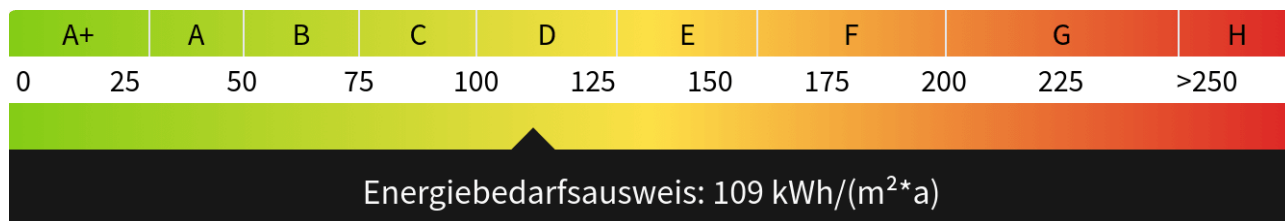
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

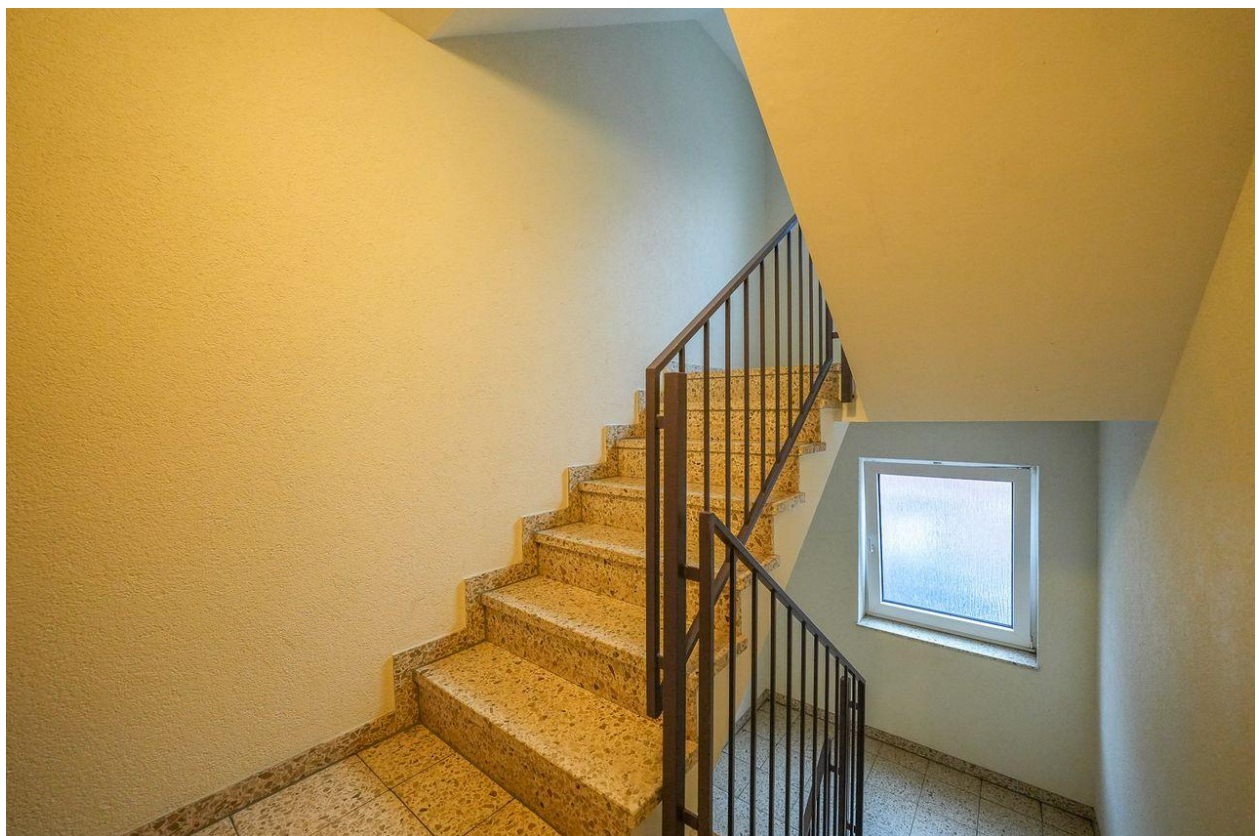
Gültig bis

**19.02.2030**





Hausansicht



Treppenhaus





Flur



Badezimmer





Schlafzimmer



Wohnküche

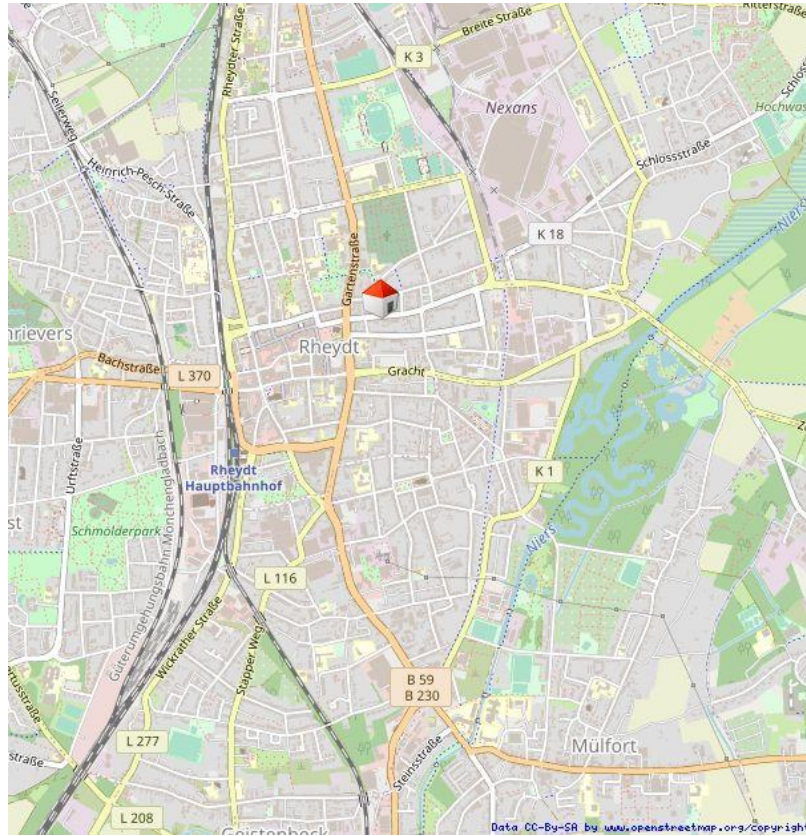


Balkon



Wohnung





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)

