



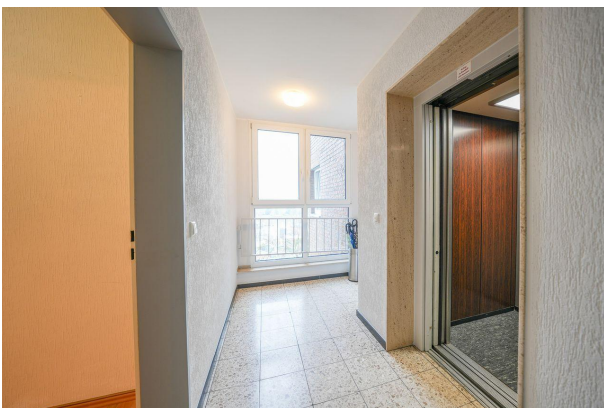
Immobilien-Exposé

**Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon &
Weitblick – Ideal für Eigennutzer &
Kapitalanleger!**

Objekt-Nr.:
20049-3550

Wohnung zum Kauf

in 41063 Mönchengladbach



Details

Kaufpreis

147.000 €

Hausgeld

321 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

58 m²

Zimmer

2

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1976

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine Etagenwohnung im Herzen von Mönchengladbach. Diese attraktive Immobilie wurde 1976 erbaut und befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Derzeit steht die Wohnung leer und bietet dadurch die perfekte Möglichkeit für Eigennutzer oder Kapitalanleger, kurzfristig einzuziehen oder zu vermieten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m² verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer, bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Ein Highlight ist der herrliche, überdachte Aussichtsbalkon, der Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Stadt ermöglicht und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der bequeme Zugang zur Wohnung wird durch einen Aufzug gewährleistet, was den Alltag deutlich erleichtert.

Die monatlichen Nebenkosten betragen derzeit 321,00€. Diese decken sämtliche Gemeinschaftskosten ab und sorgen für ein rundum sorgloses Wohnerlebnis.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und investieren Sie in eine Immobilie, die sowohl durch ihre zentrale Lage als auch durch ihren durchdachten Schnitt überzeugt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

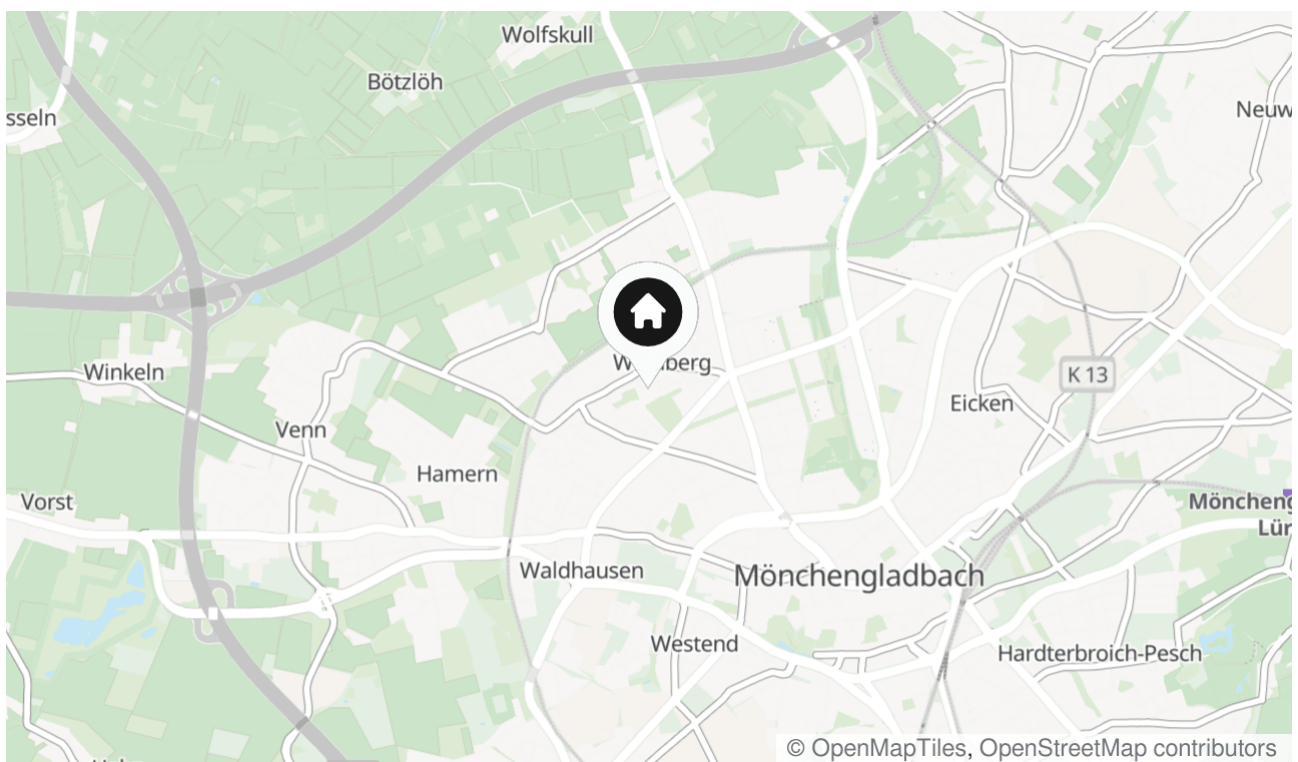
- Baujahr der Immobilie: 1976
- Derzeitiger Leerstand
- Etagenwohnung im 6. Obergeschoss
- Bequemer Zugang durch Aufzug
- Ca. 58m² Wohnfläche, gut auf 2 Zimmer aufgeteilt
- Herrlicher überdachter Aussichtsbalkon mit Blick über die Stadt
- Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- Neuwertige Gaszentralheizung aus 2024
- Balkonfenster und -türe 2016 erneuert, inklusive elektrischer Rollläden für zusätzlichen Komfort
- Weitere Fenster modernisiert im Jahr 2002
- Neue Briefkastenanlage
- Das monatliche Hausgeld beträgt 321,00€

Lage & Umgebung

41063 Mönchengladbach

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Mönchengladbach. Nur 2 Kilometer entfernt befindet sich das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Durch die gute Anbindung an die Autobahn, die nur ca. 3 Kilometer entfernt liegt, ist die Wohnung ideal für Pendler und Reisefreudige geeignet.

Die ruhige Umgebung der Wohnung vereint das Leben in einer entspannten Wohnatmosphäre und macht sie zu einem begehrten Lebensmittelpunkt. Die Nachbarschaft ist geprägt von grünen Flächen und einem harmonischen Wohnumfeld, das sowohl Singles als auch Familien anspricht. Mönchengladbach bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, vom Spaziergang im Stadtpark bis hin zu Besuchen im beliebten Tierpark oder dem Museum Abteiberg. Hier lebt man umgeben von allem, was das Herz begehrt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

146 kWh/(m²*a)

Heizungsart

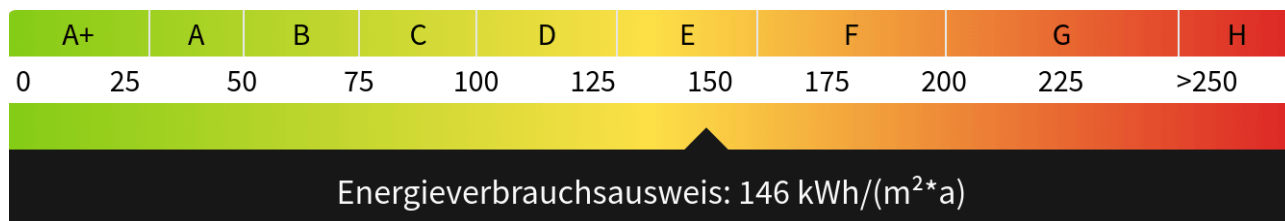
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger

GAS

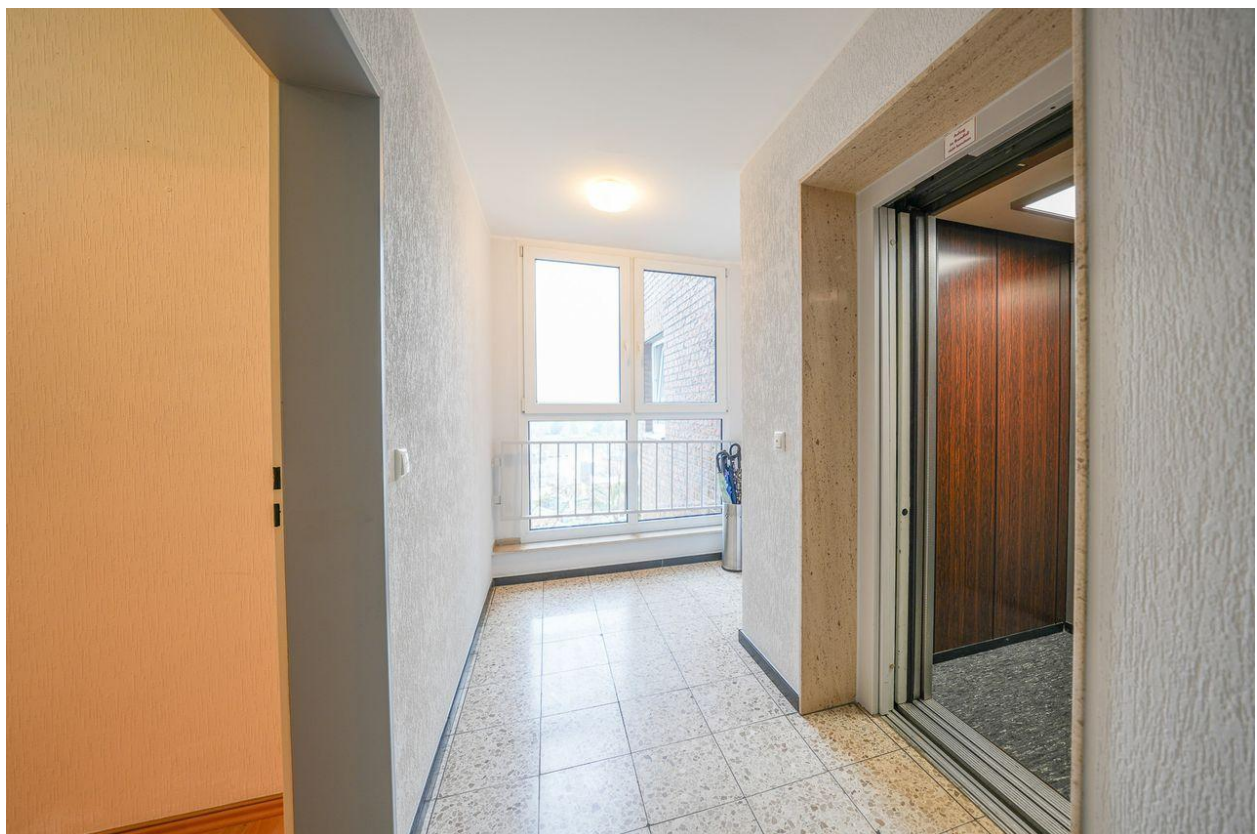
Gültig bis

20.11.2028





Hausansicht



Treppenhaus



Flur



Küche



Badezimmer



Schlafzimemr



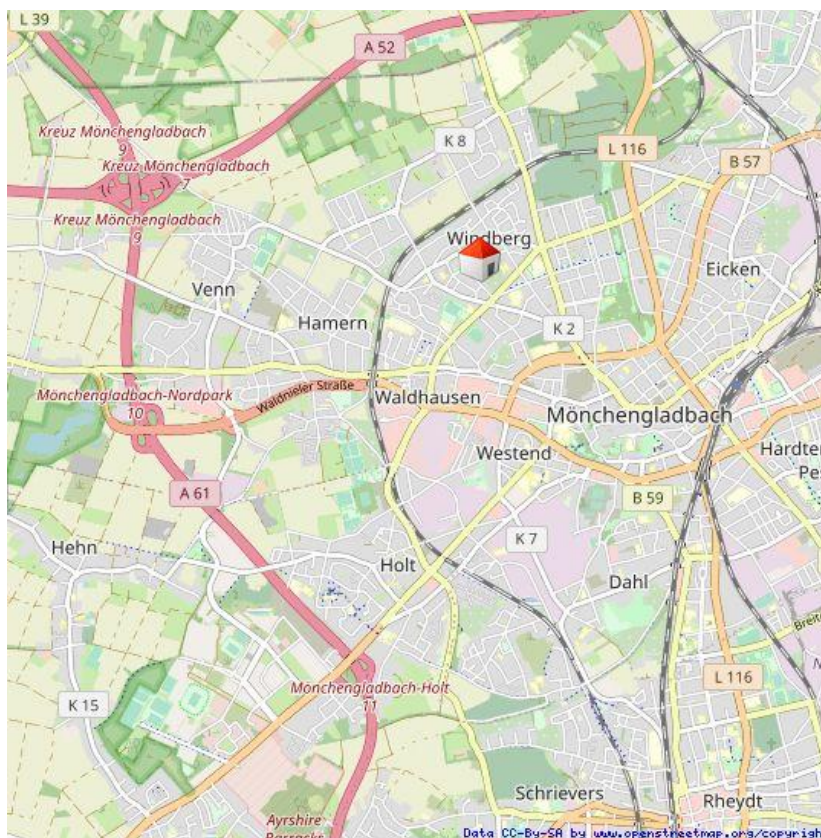
Wohn Essbereich



Fernblickbalkon



6. Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 024529787819
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

