



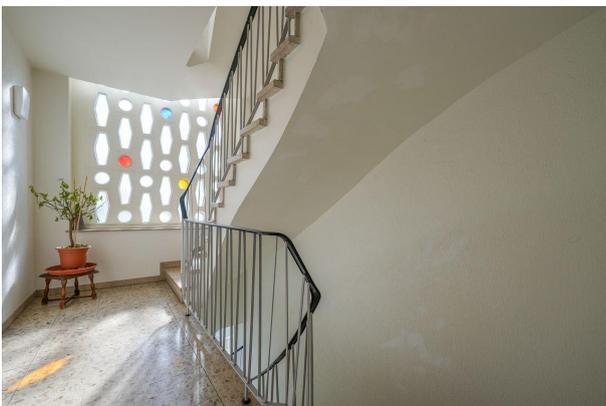
Immobilien-Exposé

**Sonnendurchflutete Wohnidylle mit
Balkonblick ins Grüne – Ihre Ruheoase
im Herzen Mönchengladbachs!**

Objekt-Nr.:
20049-3576

Wohnung zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach



Details

Kaufpreis

239.000 €

Hausgeld

440 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

117 m²

Zimmer

3

Etage

1

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1969

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Mönchengladbach!

Diese Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 117 m². Erbaut im Jahr 1969, präsentiert sich die Immobilie mit einem klassischen Charme und ist derzeit leerstehend, sodass Sie sofort Ihren individuellen Wohnwünschen freien Lauf lassen können.

Die 3 lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der einladende Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum Balkon, der Ihnen eine herrliche Aussicht ins Grüne schenkt. Auch von der Küche aus gelangen Sie bequem auf den Balkon – der perfekte Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und rundet das Angebot ab.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Etagenwohnung in Mönchengladbach zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Ausstattung

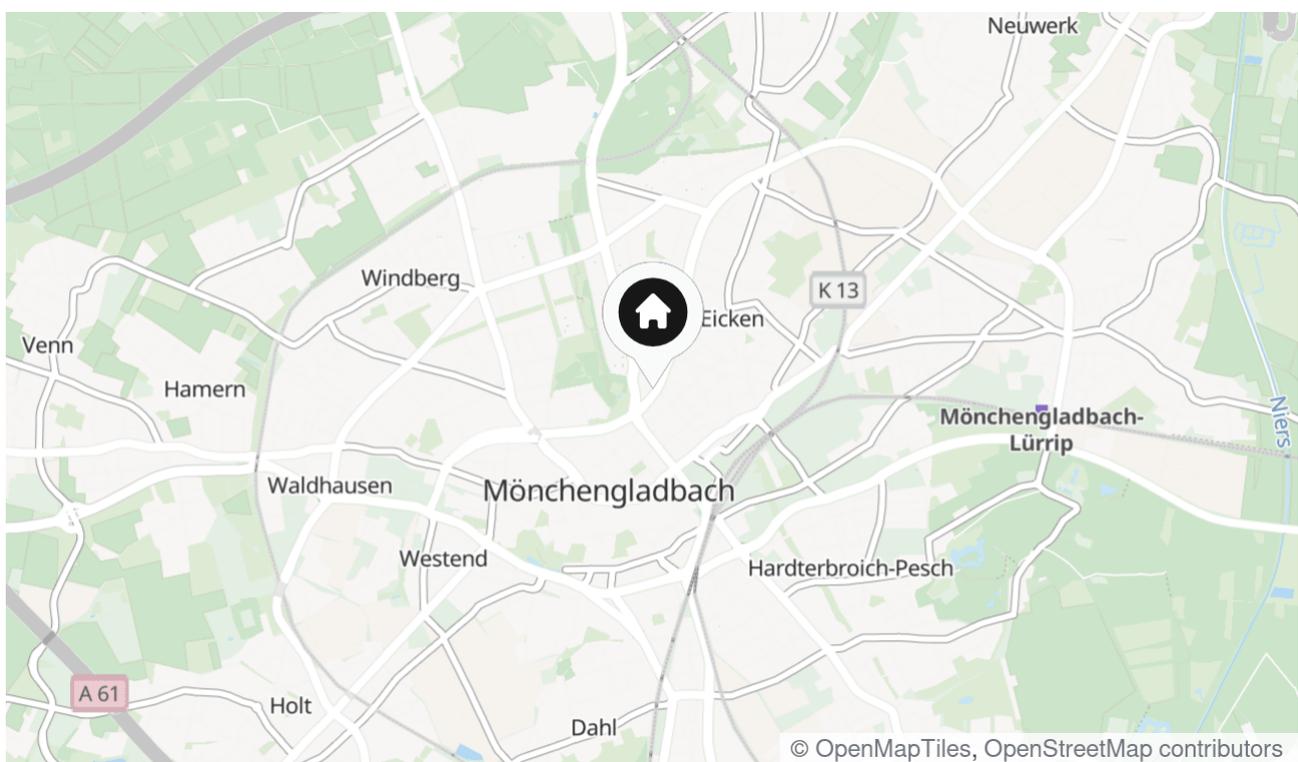
- Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, derzeit leerstehend
- Baujahr 1969
- Wohnfläche von 117 m², die sich flexibel auf 3 lichtdurchflutete Räume verteilt
- Balkon mit Blick ins Grüne, erreichbar sowohl vom Wohn-Essbereich als auch von der Küche
- Praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum
- Kunststofffenster aus dem Jahr 1990
- Neue Gasheizung aus 2018
- mtl. Hausgeld in Höhe von 440,00 €

Lage & Umgebung

41061 Mönchengladbach

Dies Etagenwohnung begeistert mit einer ausgezeichneten Lage, nur einen Kilometer vom lebendigen Zentrum der Stadt entfernt. Eingebettet in eine unvergleichlichen Kombination aus städtischem Flair und grüner Ruhe, verbindet sie urbanes Leben mit naturnahem Rückzug. Die Verkehrsverbindungen sind herausragend: Das nur 3,5 Kilometer entfernte Autobahnnetz ermöglicht schnelle und bequeme Fahrten in die benachbarten Städte sowie die Erkundung der umliegenden, idyllischen Landschaften.

Trotz ihrer zentralen Lage bietet die Wohnung eine Oase der Ruhe. Der geräumige Balkon lädt dazu ein, Momente der Entspannung zu genießen und den Blick über eine wunderschöne, grüne Landschaft schweifen zu lassen. Hier entfaltet sich eine Szenerie voller natürlicher Schönheit: Erleben Sie die lebendige Tierwelt mit Vögeln und Eichhörnchen, die geschickt durch die majestätischen Baumkronen huschen. Diese malerische Ruhezone verspricht eine harmonische Balance zwischen erholsamer Zurückgezogenheit und der dynamischen Energie des städtischen Lebens, ein wahrhaft einzigartiger Lebensraum inmitten der Stadt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

166,70 kWh/(m²*a)

Heizungsart

Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger

GAS

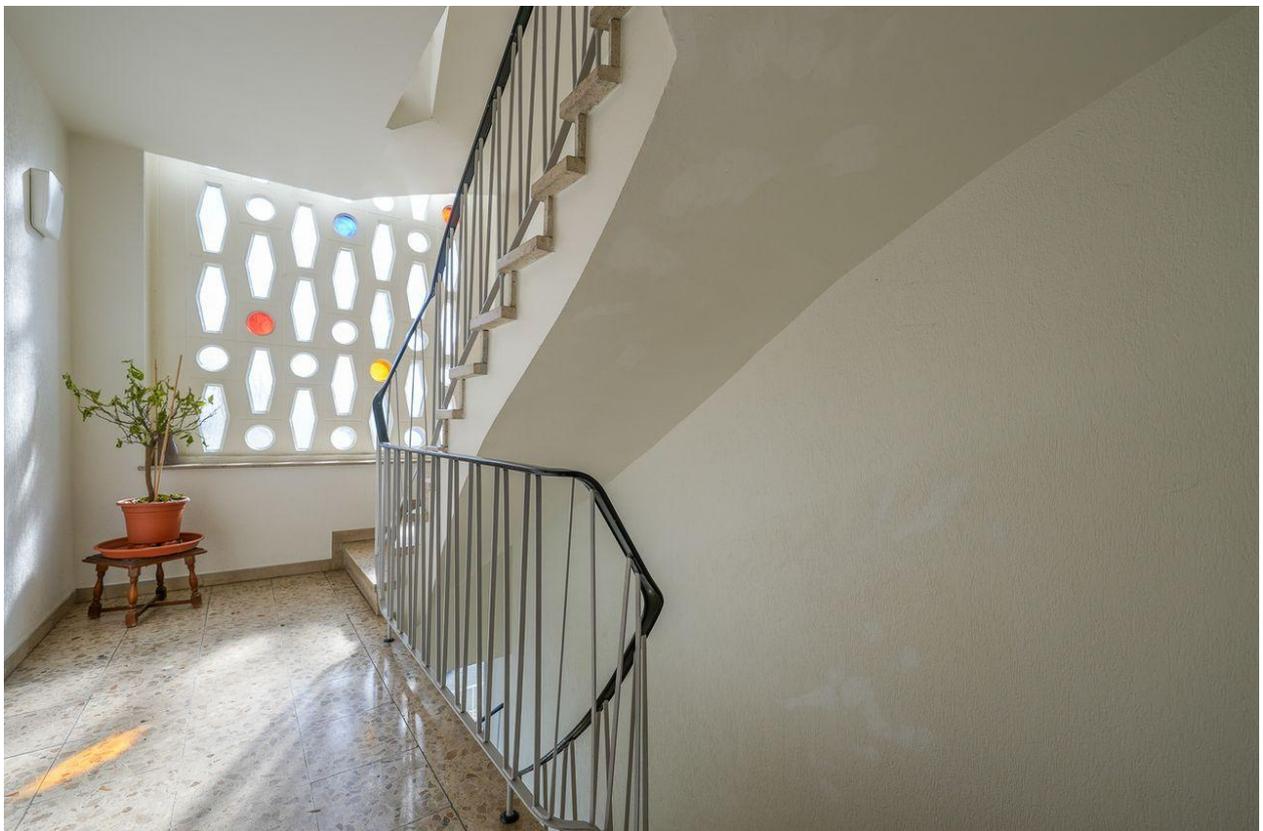
Gültig bis

12.11.2029





Hausansicht



Treppenhaus



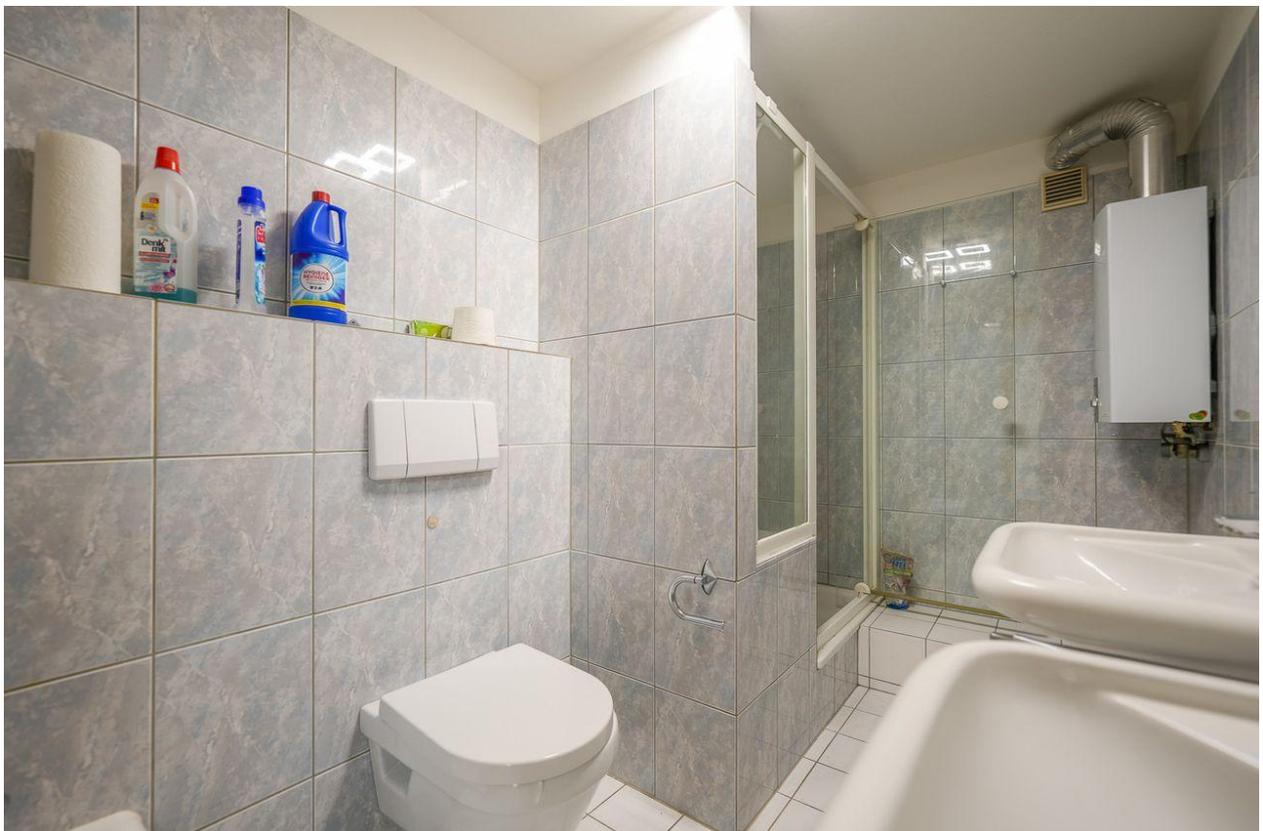
Eingangsbereich



Schlafzimmer Bereich 1



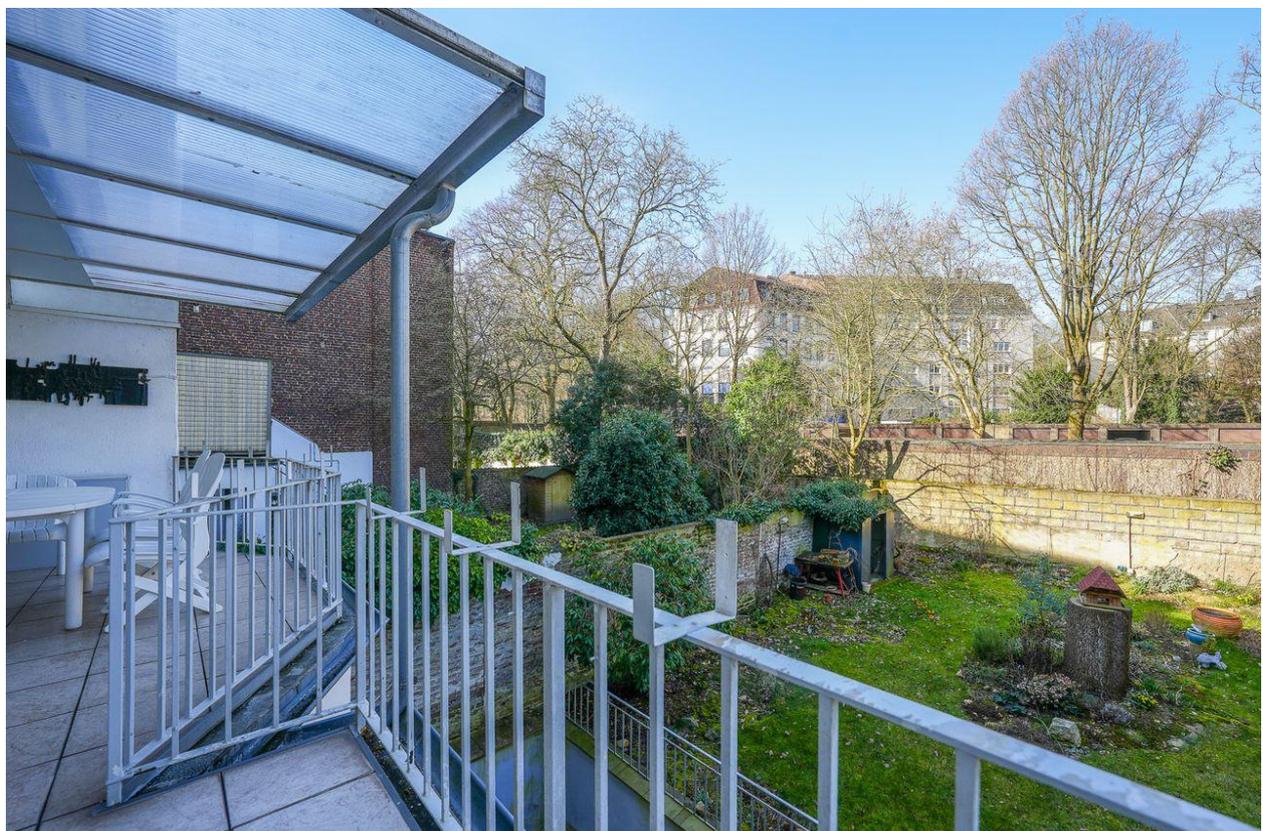
Schlafzimmer Bereich 2



Badezimmer



Küche



Balkonbereich 1



Balkonbereich 2



Wohnbereich



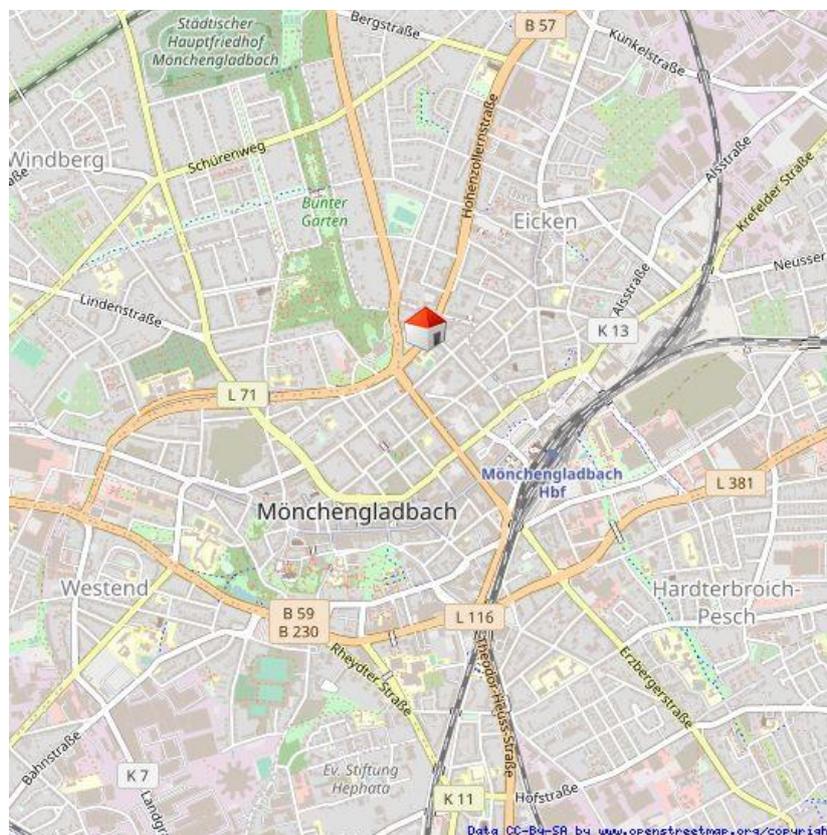
Essbereich



Blick in die Natur



Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

