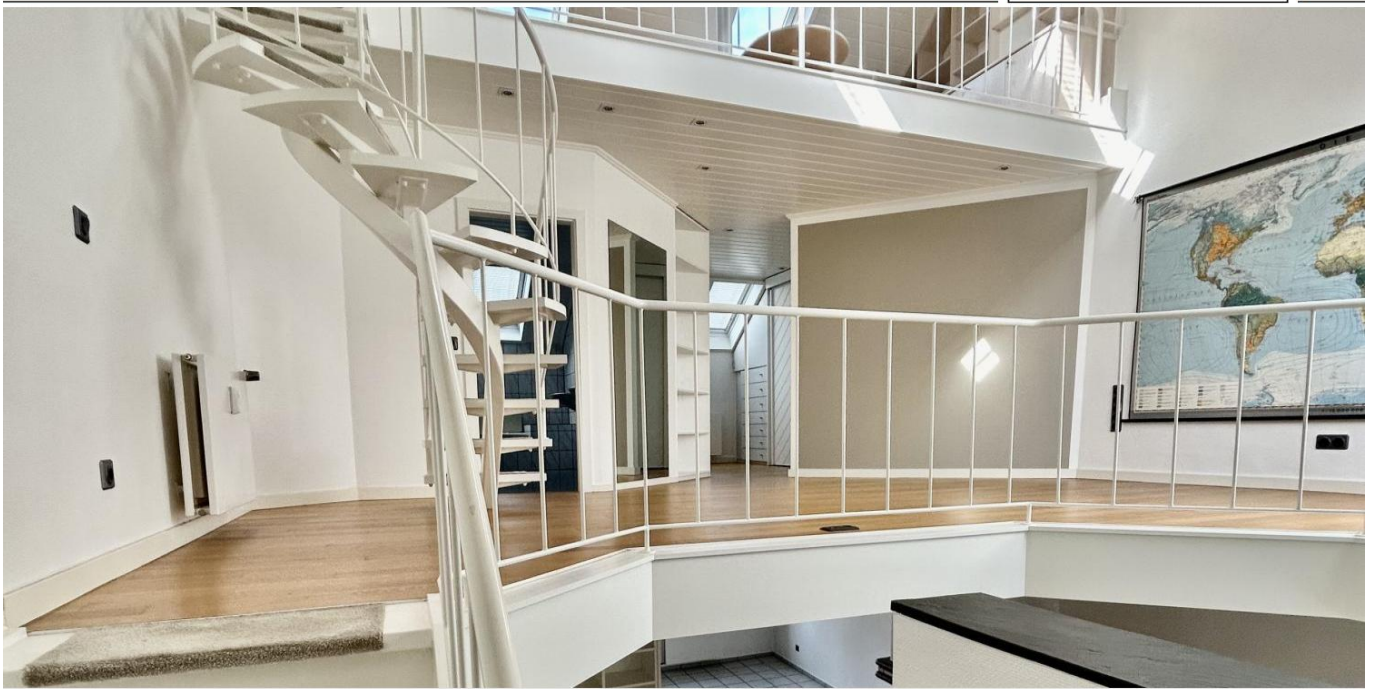


Mönchengladbach

Traumwohnung zzgl. Gewerbeeinheit am Eickener Markt

Objektnummer: 24038005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 272 m²

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24038005
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	17.05.2024
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1907
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	159.85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



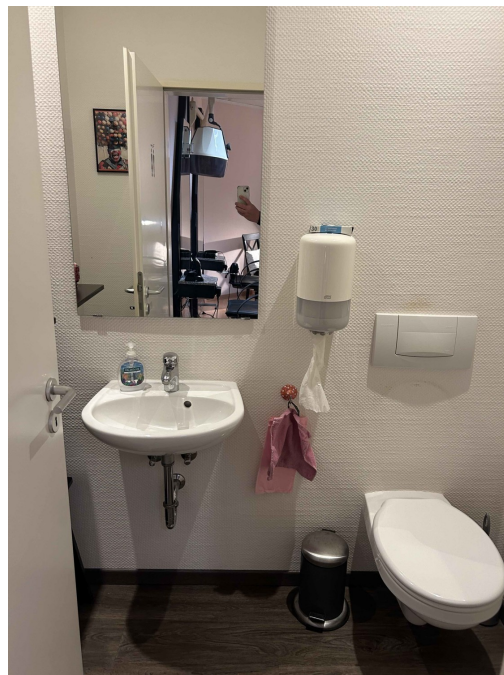
Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie



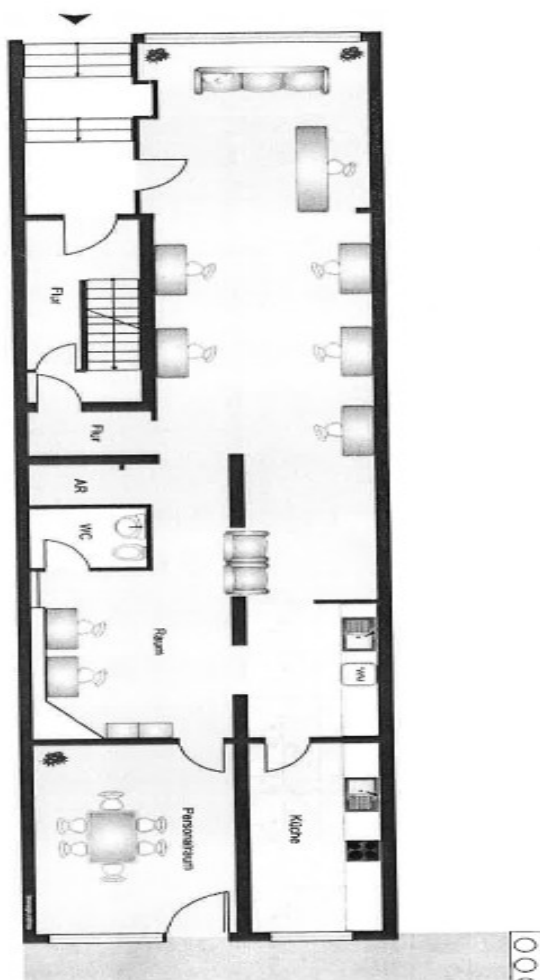
Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Die Immobilie

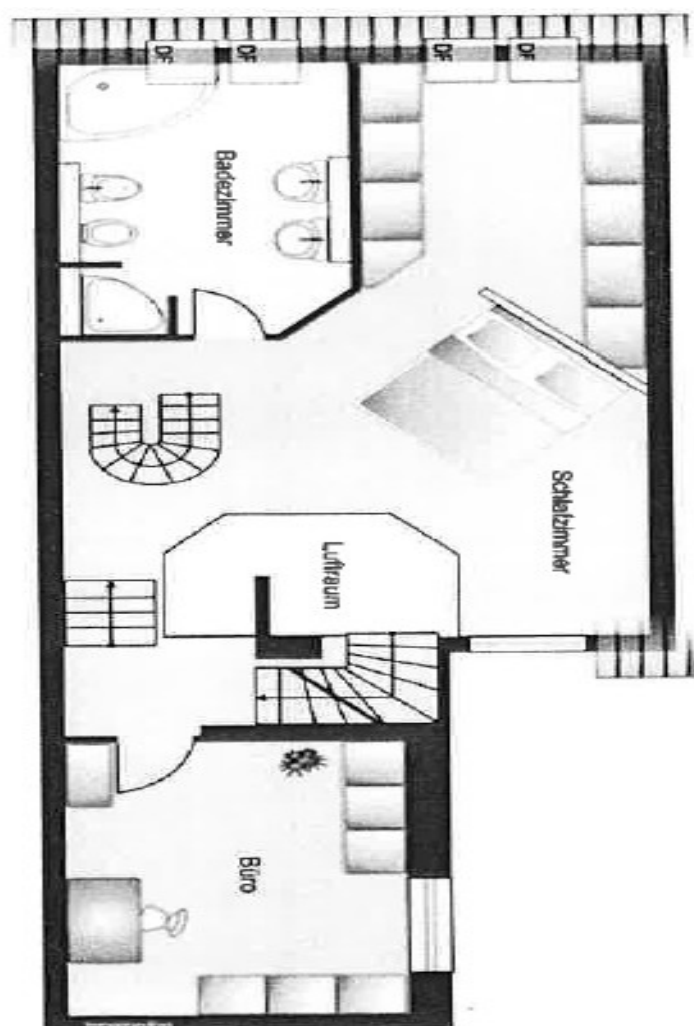


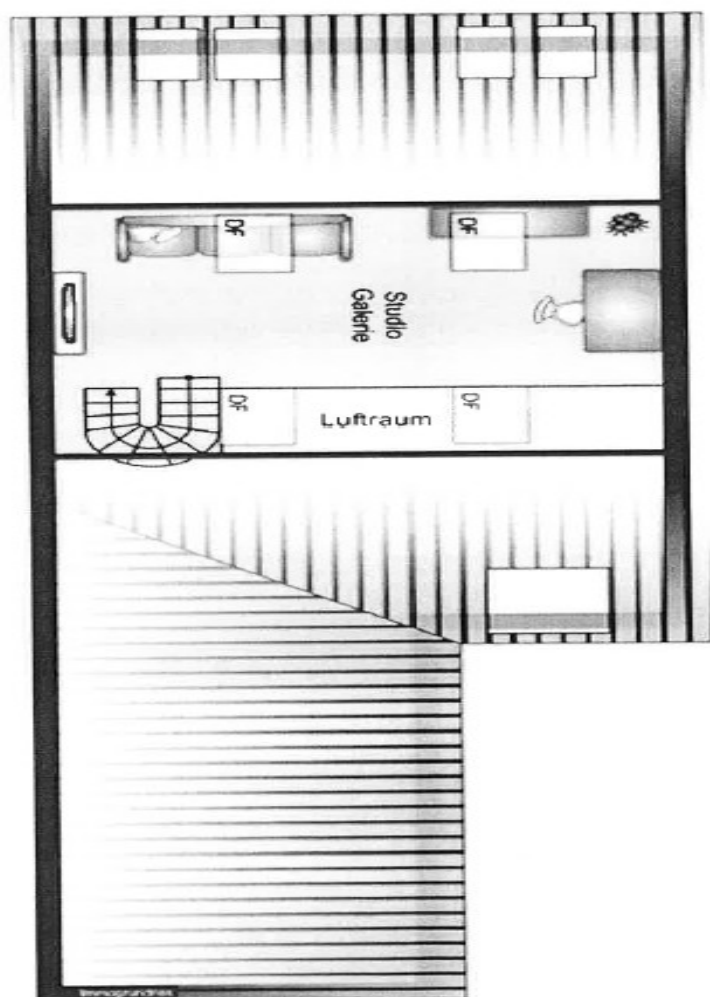
Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

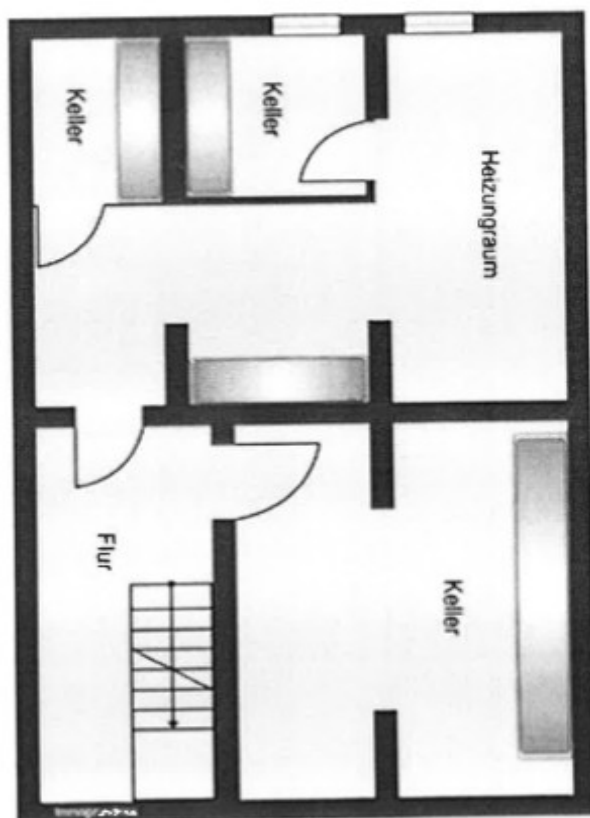
Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Ihr Immobilienmakler vor Ort freut sich, Ihnen diese besondere Immobilie anbieten zu dürfen. Das Objekt im Stadtteil Eicken besticht durch 5 Zimmer, welche in 4 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste WC unterteilt sind. Des weiteren finden Sie ein großzügig gestaltetes Ladenlokal, welches die Immobilie zu einer idealen Wohn- und Geschäftseinheit macht. Derzeitig befindet sich die 160qm große Wohneinheit in einer sanierten und hochwertigen Verfassung. 1995 wurde das Haus kernsaniert, wobei unter anderem die Fenster und das Dach erneuert worden sind. Im Jahr 2015 ist zudem ein neuer Parkettboden verlegt worden. Die letzten Modernisierungsarbeiten sind 2020/2021 durchgeführt worden. Hierbei ist die Erneuerungen von den Dachflächenfenstern und der Gasheizung realisiert worden. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Ladenlokal welches 125 qm bemisst. Zusätzlich besitzt die Gewerbefläche ein Badezimmer mit WC sowie einer Küche (Aufenthaltsraum) Darüber hinaus führt der Gartenzugang in den kleinen Stadtgarten und zu den zwei im Kaufpreis befindlichen Garagen. Im ersten Obergeschoss finden Sie ein helles Wohnzimmer inkl. offener Einbauküche. Das Wohnzimmer ist mit Echtholz- Parkettboden ausgestattet, welcher durch den Kamin eine zusätzliche Gemütlichkeit mit sich bringt. Eine weitere Besonderheit ist die große Dachterrasse, welche von zwei Seiten zu begehen ist. Desweiteren finden Sie ein Gäste-WC auf dieser Ebene. Das 2. Obergeschoss dient als Schlafbereich. Hier finden Sie ein großes Schlafzimmer nebst offener Ankleide mit Einbauschränken sowie das Hauptbadezimmer. Der Boden hier ist ebenfalls mit Echtholz- Parkettboden ausgelegt. Das Badezimmer und die Küche sind gefliest. Vor dem Badezimmer befindet sich eine Wendeltreppe, welche Sie zur 3. Etage begleitet. Diese Räumlichkeit kann als Freizeitraum, Büro, oder als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Insgesamt hat die Wohnung eine großzügige Raumverteilung über 3 Etagen. Durch den offenen Splitlevelcharakter vermittelt die Wohnung einen einzigartigen Charakter. Zudem bietet das Objekt durch die große Dachterrasse und den Kamin im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre. Falls Sie näheres Interesse oder den Wunsch zu einem Besichtigungstermin haben, können Sie sich jederzeit bei uns melden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Die Immobilie besticht zudem durch eine zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Inmitten des Eickener Marktes erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum, den Bunten Garten als auch den Mönchengladbacher HBF. Einkaufsmöglichkeiten sowie charmante Cafes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft!

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 159.85 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24038005 - 41063 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com