

Mönchengladbach

# Lichtdurchflutete Etagenwohnung nebst Balkon und TG am Stadtwald!

Objektnummer: 26038016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach**

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

Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26038016	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,8 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	67.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

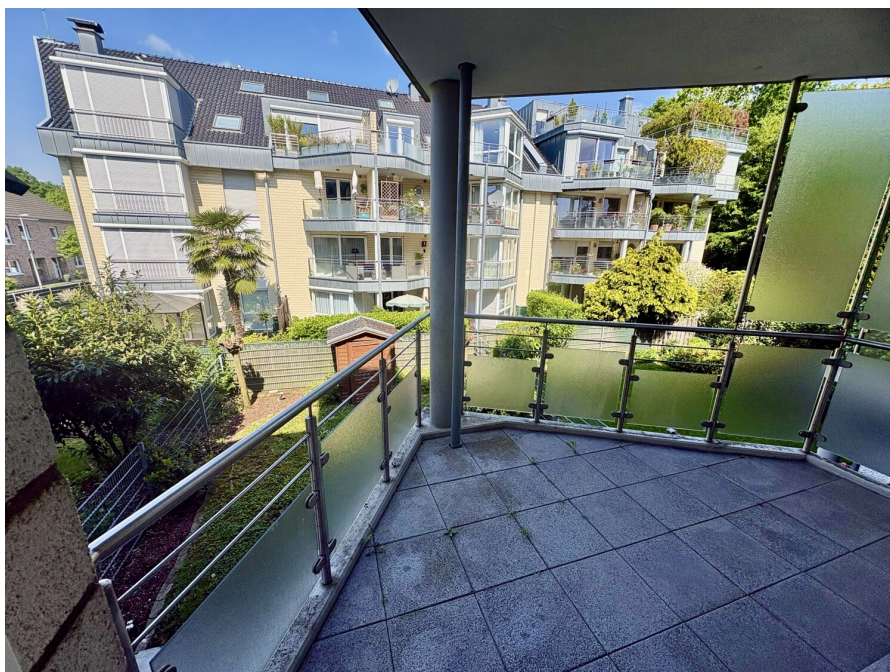
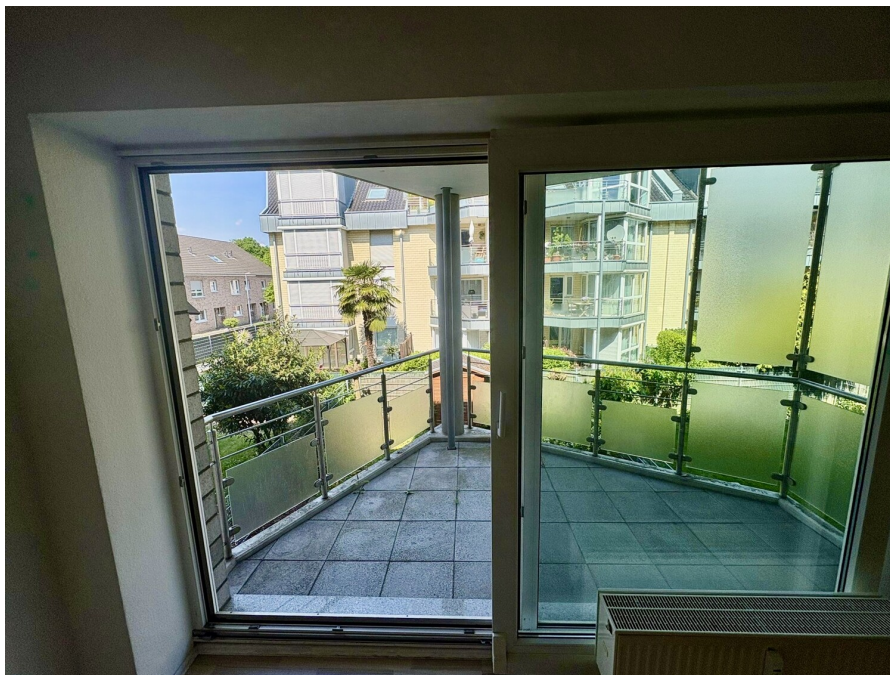
Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



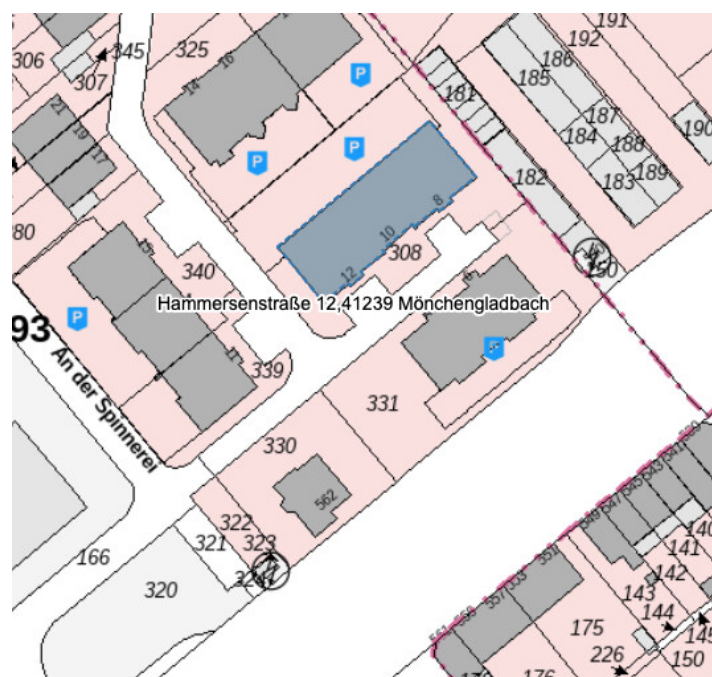
Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

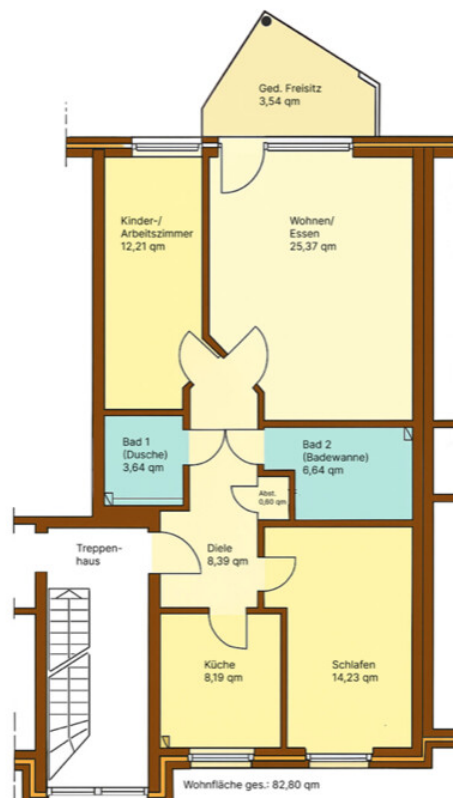
## Die Immobilie



Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach

## Grundrisse

Grundriss:



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: 26038016 - 41239 Mönchengladbach**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem 7 Parteienhaus überzeugt durch eine Wohnfläche von 82,8 m<sup>2</sup> und bietet eine ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer sorgen für komfortables Wohnen und ermöglichen Rückzugsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige, die zusätzlichen Raum benötigen. Das Haus wurde im Jahr 2003 errichtet und befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand, was auf eine sorgfältige Bewirtschaftung und Instandhaltung schließen lässt.

Ein besonderes Augenmerk verdient die durchgeführte Modernisierung: Im Jahr 2025 wurde die Heizung erneuert, sodass die Immobilie mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet ist. Diese neue Heiztechnik trägt nicht nur zu Behaglichkeit in allen Wohnräumen bei, sondern sorgt auch für eine zeitgemäße und energieeffiziente Versorgung, von der zukünftige Eigentümer unmittelbar profitieren. Die regelmäßige Pflege und die moderne Heizungsanlage geben Sicherheit für einen reibungslosen Einzug und reduzieren potenziellen Investitionsbedarf in diesem Bereich.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das sich durch eine solide Bausubstanz und eine ansprechende Außenwirkung auszeichnet. Durch die Etagenlage ergibt sich eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Tageslicht die Räume durchfluten kann und eine gute Belichtung gewährleistet ist. Die Räumlichkeiten sind so gestaltet, dass eine flexible Nutzung nach individuellen Bedürfnissen möglich ist.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen und erfüllt damit die Erwartungen an ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen. Die vorhandenen Badezimmer ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung, sei es in Form von Alltagsroutinen am Morgen oder für Gäste am Abend. Die Größe der Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, sich individuell einzurichten und persönliche Wohlfühloasen zu gestalten. Die beiden Schlafzimmer und das großzügige dritte Zimmer ermöglichen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Ein weiteres Merkmal ist der gepflegte Gesamtzustand des Gebäudes. Dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen liegt hier kein Sanierungsstau vor, sodass zukünftige Bewohner direkt nach Bezug mit dem Einrichten beginnen können.

Die verlässliche Zentralheizung aus dem Jahr 2025 sichert eine gleichmäßige und effiziente Wärmeversorgung. Durch die gelungene Kombination aus gepflegtem Gesamtzustand,

**moderner Heiztechnik und ausreichend Platzangebot richtet sich diese Wohnung an all jene, die Wert auf Funktionalität, Komfort und eine solide Bausubstanz legen.**

**Gerne steht Ihnen ein Besichtigungstermin zur Verfügung, um einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu gewinnen. Kontaktieren Sie uns für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Termins. Wir freuen uns auf Sie!**

**Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach**

## **Alles zum Standort**

Mönchengladbach präsentiert sich als ein wirtschaftlich stabile und zukunftsorientierte Stadt mit einer soliden Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen von Unternehmen als auch von Bewohnern gerecht wird. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Metropolregionen Düsseldorf und Köln macht die Stadt zu einem attraktiven Standort für Investitionen.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der Nähe zahlreicher Verkehrsanbindungen: So sind beispielsweise die Bushaltestellen Schützenstraße, Bogenstraße und Hockstein Schützenstraße in nur ein bis zwei Minuten fußläufig erreichbar, während der Rheydt Hauptbahnhof in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ballungsräume gewährleistet. Der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und ergänzt das exzellente Verkehrsnetz um internationale Anbindung.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka E aktiv markt Reckmann und Norma, ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und sichert eine hohe Lebensqualität für die Bewohner. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch nahegelegene Einrichtungen wie das Elisabeth-Krankenhaus Rheydt, diverse Facharztpraxen und Apotheken gewährleistet, die größtenteils innerhalb von fünf bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein breites Spektrum an Bildungsinstitutionen, von Kindertagesstätten über Grund- und Gesamtschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und Berufskollegs, die eine nachhaltige Entwicklung des Standortes unterstützen und die Attraktivität für Familien und Fachkräfte steigern.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch mehrere Parks und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe gegeben, die zur Steigerung der Lebensqualität beitragen und das Wohnumfeld aufwerten. Die Nähe zu gastronomischen Einrichtungen mit einem vielfältigen Angebot rundet das Bild eines lebendigen und dennoch beständigen Standortes ab.

Für Investoren bietet Mönchengladbach somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, wachsender Nachfrage und attraktiver Infrastruktur. Die moderaten Immobilienpreise gepaart mit der positiven Entwicklungsperspektive machen diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für eine nachhaltige Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

**Objektnummer: 26038016 - 41239 Mönchengladbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jan Helmut Drenker**

---

**Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach**

**Tel.: +49 2161 - 56 706 45**

**E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**