

Mönchengladbach

Großzügige ETW im Herzen von Mönchengladbach!

Objektnummer: 26038031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038031
Wohnfläche	ca. 72 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	174.82 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



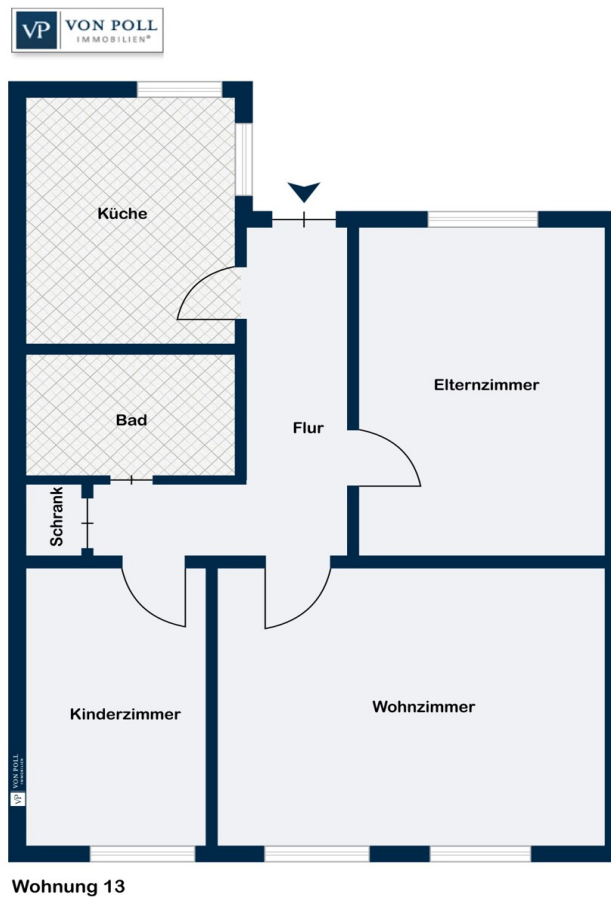
Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038031 - 41061 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: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich, Ihnen diese Eigentumswohnung aus dem Jahr 1970 vorstellen zu dürfen. Das Objekt hat ca. 72 qm Wohnfläche und befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden Laminat- und Vinylböden neu verlegt, wodurch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild entstanden ist.

Die Raumaufteilung überzeugt durch drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die Wohnung eignet sich dank ihrer Größe hervorragend für unterschiedliche Lebenslagen.

Das Herzstück ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Die beiden separaten Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Eltern- oder Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Die moderne Ausstattung und die vielen Fenster verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine freundliche Atmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, die eine individuelle Temperaturregelung in den einzelnen Räumen ermöglicht. Dadurch profitieren Sie von hoher Flexibilität und Energieeffizienz. Die Ausstattung wird als normal eingestuft und bietet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Funktionalität und Komfort.

Zusammenfassend überzeugt diese Etagenwohnung durch solide Bausubstanz, eine Modernisierung im Jahr 2022 und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Kombination aus drei Zimmern, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und modernen Bodenbelägen schafft ein Wohnkonzept, das den Ansprüchen vieler Interessenten gerecht wird.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sie für Ihr neues Zuhause bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Mönchengladbachs zentraler Stadtteil präsentiert sich als ein urbanes und wirtschaftlich vielseitiges Zentrum, das durch seine stabile Nachfrage und moderate Preisniveaus besticht. Für Investoren bedeutet dies eine verlässliche Basis in einem Marktsegment, das durch Sanierungs- und Aufwertungsmöglichkeiten zusätzliches Potenzial birgt.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus, die alle wesentlichen Lebensbereiche abdeckt und somit eine hohe Attraktivität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen schafft. Die Nähe zum Mönchengladbacher Hauptbahnhof, der in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung, die eine flexible Mobilität sicherstellen. Die verkehrstechnische Anbindung wird durch nahegelegene Autobahnanschlüsse abgerundet, die den Standort auch für Pendler und logistische Anforderungen interessant machen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und reicht von Kindertagesstätten wie der Kita Sausewind, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und Berufskollegs, die innerhalb von zehn bis fünfzehn Gehminuten erreichbar sind. Diese umfassende Bildungslandschaft spricht eine breite Zielgruppe an und sichert langfristig eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Im Gesundheitsbereich profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie von nahegelegenen Kliniken, was für eine hohe Lebensqualität und Sicherheit sorgt.

Das gastronomische und kulturelle Angebot rundet das Bild ab: Zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants in unmittelbarer Umgebung schaffen ein lebendiges und attraktives Stadtbild, das sowohl Bewohner als auch Besucher anspricht. Freizeit- und Sporteinrichtungen, darunter mehrere Parks und Sportanlagen, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, was die Standortqualität zusätzlich erhöht. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu spezialisierten Convenience Stores sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Für Investoren bietet dieser Standort somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und vielfältigen Aufwertungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung, das breite Angebot an Bildung und Gesundheit sowie

die attraktive Nahversorgung schaffen ein nachhaltiges Umfeld mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Diese Immobilie in Mönchengladbach 41061 stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, um in einen dynamischen und zugleich verlässlichen Markt zu investieren.

Objektnummer: 26038031 - 41061 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com