

Monheim am Rhein – Monheim

# Eine Oase zum Wohlfühlen - mit Garten und Garage

Número de propiedad: 25121122



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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25121122	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.12.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Una primera impresión

Moderne Gartenwohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort – wie für Sie gemacht!

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort und einem durchdachten Grundriss. Die barrierearme Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 2000 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 79,56?m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ein helles Ambiente und eine klare Raumstruktur. Das Highlight bildet die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Ein geschützter Ort zum Entspannen, Sonnen und Genießen.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum und eigenem Garten. Die optimale Raumaufteilung umfasst eine Diele, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse mit angrenzendem Garten. Zusätzlich bietet diese ansprechende Wohnung einen allgemein nutzbaren Trockenraum und Waschmaschinenraum, einen eigenen Kellerraum und einen Garagenstellplatz.

Das Hausgeld beträgt 325,80?€/Monat inklusive Heizkosten und 28,49?€/Monat Instandhaltungsrücklage (Stand: Einzelabrechnung 2023).

Der Gesamtpreis für dieses Angebot, einschließlich Garage, beträgt 295.000?€.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Detalles de los servicios

Eine moderne Aufteilung kombiniert mit einer ansprechenden Ausstattung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Hochwertige, geflieste Böden
  
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Große, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
  
- Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
  
- Terrasse
- Nach Süden ausgerichteter Garten
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradabstellraum
- Garagenstellplatz

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Todo sobre la ubicación

In einer der begehrtesten Wohnlagen Monheims erwartet Sie ein Zuhause in ruhiger, gepflegter Umgebung mit überwiegend stilvoller Einfamilienhausbebauung. Das Wohnumfeld überzeugt durch ein angenehmes, familienfreundliches Klima und eine gewachsene Nachbarschaft.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen – befinden sich in komfortabler Nähe. Der lebendige Ortskern mit dem Einkaufszentrum „Monheimer Tor“ ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen.

Erholung finden Sie am nahegelegenen Rheinufer mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen. Auch der Landschaftspark Marienburg und zahlreiche Freizeitangebote wie das mona mare oder der Sportpark Monheim liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Leverkusen erreichen Sie schnell und bequem über die gut ausgebauten Straßen und Autobahnen.

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Rischke

---

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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