

Monheim am Rhein - Monheim

Zentral wohnen oder solides Investment am Monheimer Tor

CODE DU BIEN: 26121135



PRIX D'ACHAT: 127.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26121135
Surface habitable	ca. 64 m ²
Étage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1976

Prix d'achat	127.500 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

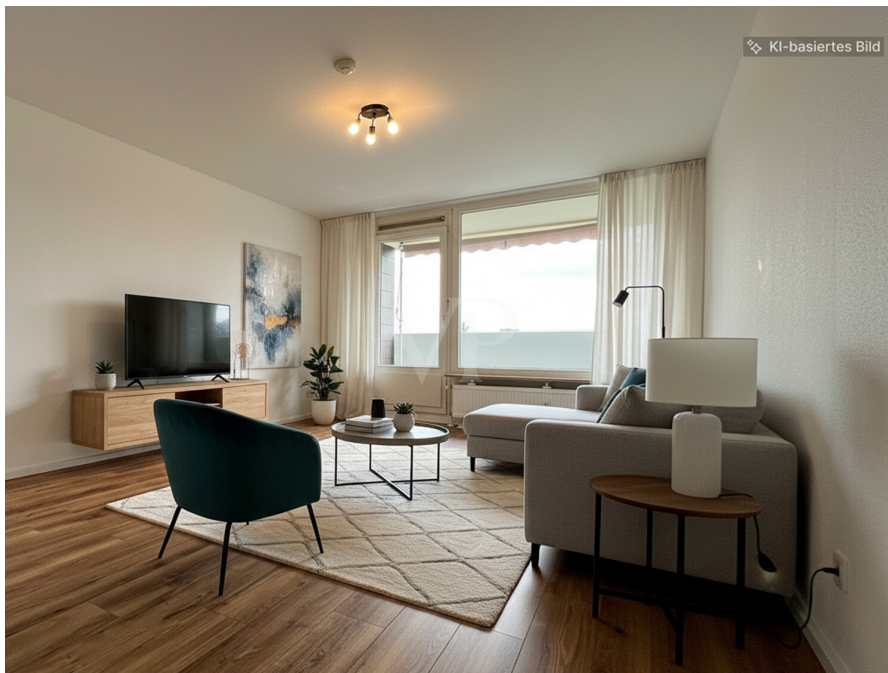
CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

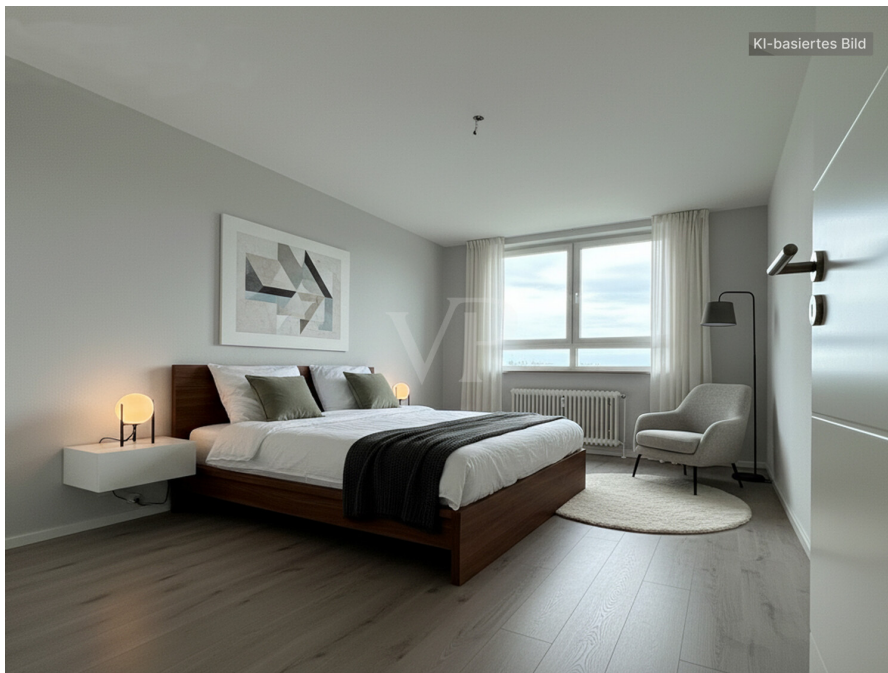
CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La propriété

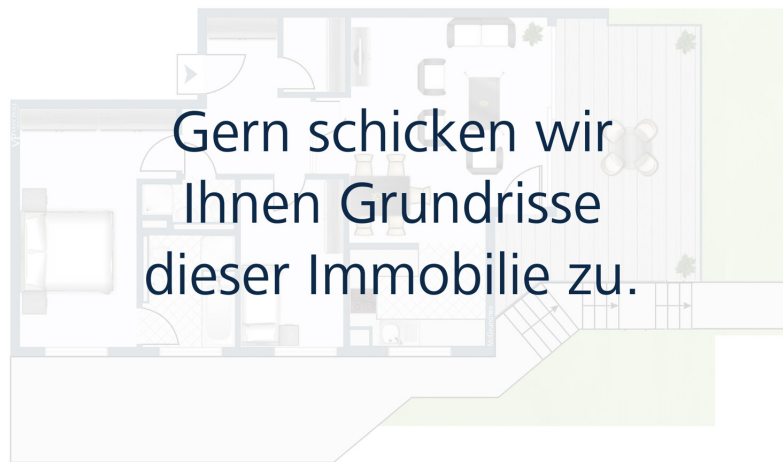


CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Plans d'étage

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Une première impression

Zentral Wohnen oder solides Investment am Monheimer Tor

Dieses Angebot umfasst eine 2-Zimmer-Wohnung mit ansprechendem Balkon in zentraler Lage von Monheim-Zentrum in Sichtweite zum Monheimer Tor.

Die gut geschnittene Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1976 erbauten Mehrfamilienhauses.

Über einen großzügigen Zugang zum Hausflur gelangen Sie mit dem Aufzug ohne Stufen zur Wohnung. Hier erwartet Sie ein ansprechender Flur, von dem aus Sie praktisch und hell zum Wohnbereich, dem Schlafzimmer, Küche Bad und Abstellraum gelangen.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz und bietet Zugang zum Balkon. Durch die breiten Terrassenfenster gelangt viel Licht in die Wohnung. Durch den großzügigen Grundriss lassen sich alle Möbel perfekt arrangieren und es bleibt viel Platz für Ihre Wohnbedürfnisse.

Die helle Küche mit Fenster bietet ausreichend Platz genau wie das modern gestaltete Badezimmer mit Duschwanne, moderner Fliesenoptik und zeitgemäßen Armaturen.

Auf dem zweckmäßigen Balkon erwartet sie ein besonderer Blick über Monheim, der zum Verweilen einlädt.

Die optimale Raumaufteilung der Wohnung umfasst ein Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein stilvoll eingerichtetes Refugium der Ruhe und Entspannung.

Zusätzlich bietet die Immobilie einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschraum und einen eigenen Kellerraum. Das Objekt wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt.

Die monatlichen Vorauszahlungen für das Hausgeld betragen 344,00 € inklusive 52,83 € Heizkosten und 96,00 € Instandhaltungsrücklage. (Wirtschaftsplan 2025, Hausgeldabrechnung 2024).

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Détails des commodités

Eine moderne zeitgemäße Aufteilung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- zweckmäßige Raumgestaltung
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- moderne Materialien und Ausstattungsdetails
- Balkon mit schöner Fernsicht
- Dusch-Badezimmer mit Tageslicht
- Küche mit Blick ins Zentrum
- Eigener Kellerraum
- Aufzüge vom Keller bis zur Wohnung
- Parkmöglichkeiten direkt am Haus

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage von Monheim am unweit des Stadtzentrums Monheimer Tor, welches fußläufig in 5 Minuten zu erreichen ist. Die Umgebung ist überwiegend familienfreundlich und bietet eine gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie viele weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Busverbindungen in Richtung Düsseldorf, Langenfeld und Leverkusen sind schnell erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Mobilität auch ohne Auto. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A3 besteht eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und das gesamte Rheinland.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Rhein, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Rheinpromenade sowie zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig oder schnell mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Familien mit Kindern.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com