

Monheim am Rhein - Monheim

Zentral wohnen oder solides Investment am Monheimer Tor

Codice oggetto: 26121135



PREZZO D'ACQUISTO: 127.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26121135
Superficie netta	ca. 64 m ²
Piano	5
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1976

Prezzo d'acquisto	127.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

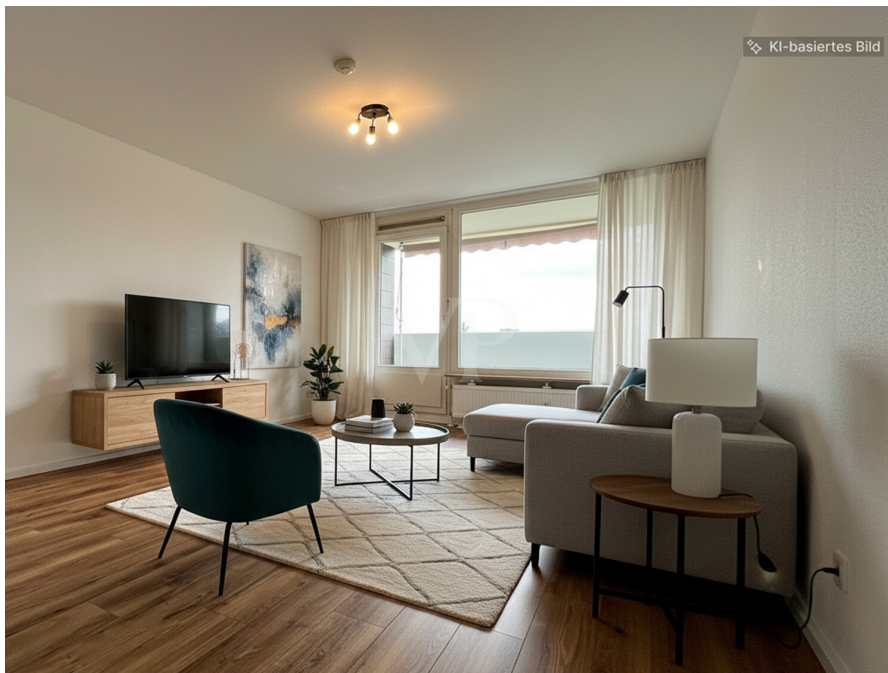
Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	106.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

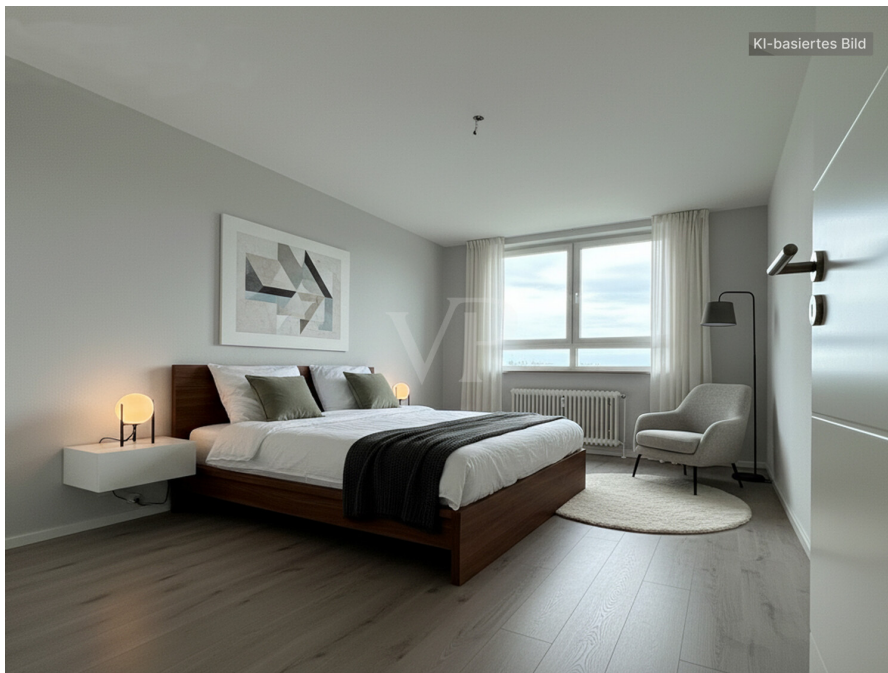
Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La proprietà



Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La proprietà



Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La proprietà



Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

La proprietà



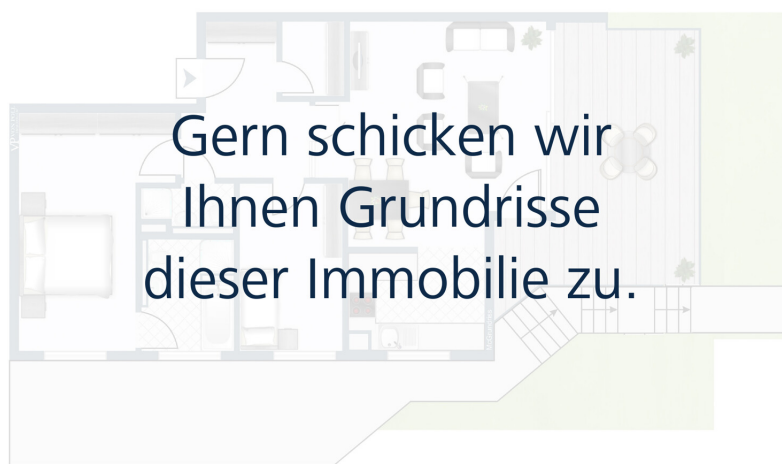
Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Planimetrie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/langenfeld

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Una prima impressione

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).

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26121135 - 40789 Monheim am Rhein - Monheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com