

Mönchengladbach

Großzügige ETW im Herzen von Mönchengladbach!

Número da propriedade: 26038031



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 72 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26038031
Área	ca. 72 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1970

Preço de compra	149.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.12.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	174.82 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

O imóvel



www.von-poll.com



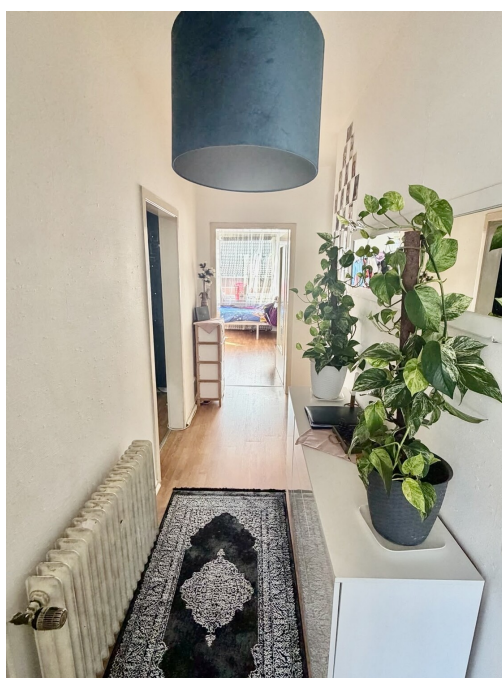
Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

O imóvel



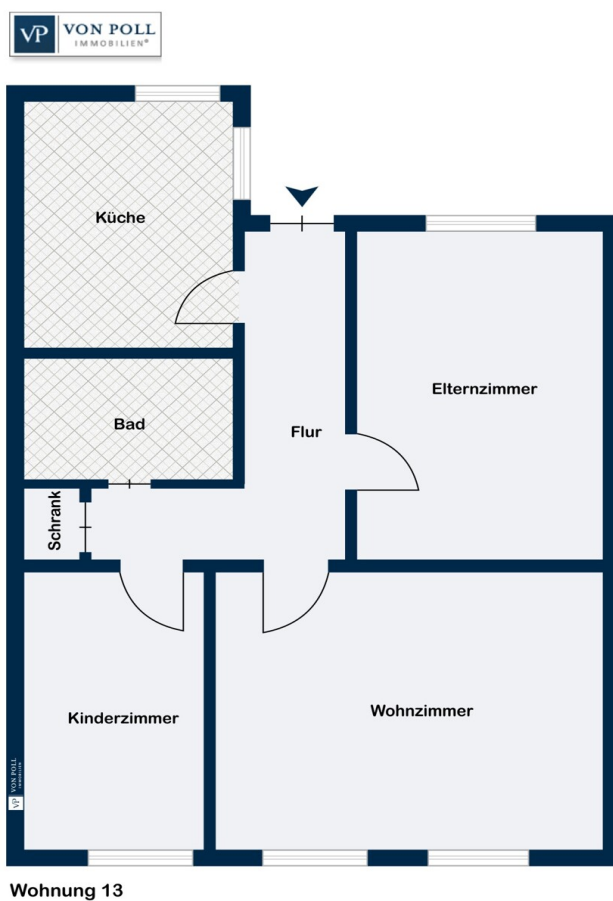
Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

O imóvel



Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26038031 - 41061 Mönchengladbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com