Mönchengladbach

Modernisierte 3,5 Zimmer Wohnung im Herzen von Mönchengladbach

Objektnummer: 26038033



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038033
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie

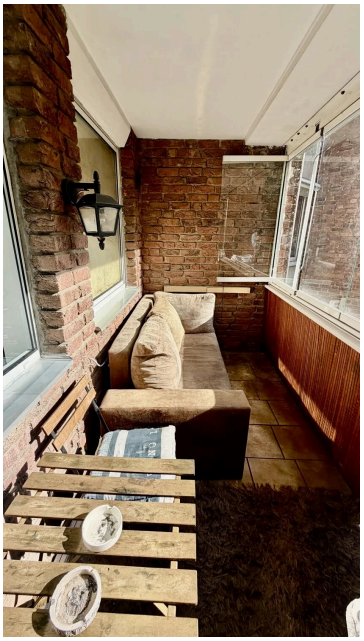




Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie





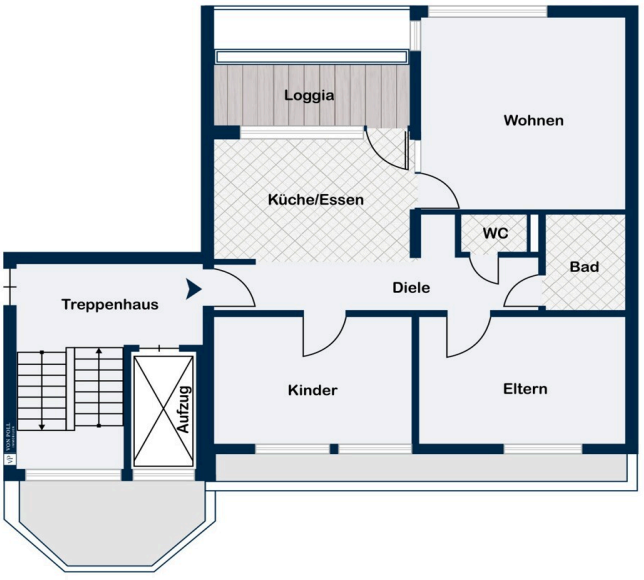
Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Grundrisse



WE 3. Obergeschoss

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: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 m². Mit ihrem durchdachten Grundriss und einer klassischen 3,5 Zimmeraufteilung bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Grundlage.

Der Wohnbereich überzeugt durch eine funktionale Raumstruktur. Neben zwei Schlafzimmern steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung, der als Wohnbereich genutzt werden kann. Eine Einbauküche mit Essbereich kombiniert, sowie ein Badezimmer und ein WC ergänzen das Raumangebot und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Ausstattung entspricht einem modernen Standard. Sämtliche Räume wurden 2022 renoviert und befinden sich in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Auch das gemeinschaftliche Eigentum vermittelt einen gepflegten Eindruck. Das Mehrfamilienhaus ist in einem gewachsenen Wohnumfeld eingebettet und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur aus.

Mit ihrer Wohnfläche eignet sich die Wohnung insbesondere für Singles oder Paare, die eine überschaubare und funktionale Wohnlösung suchen. Gleichzeitig bietet sie aufgrund ihres kompakten Grundrisses und der nachgefragten Wohnungsgröße eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Für Rückfragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26038033 - 41065 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Der innerstädtische Bereich der Postleitzahl 41065 zählt zu den gefragten Wohnlagen Mönchengladbachs und überzeugt durch seine zentrale Lage innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Ruhr. Der Standort profitiert von einer leistungsfähigen Infrastruktur, einer hohen Bevölkerungsdichte sowie einer breit gefächerten Mieterstruktur. Insbesondere Singles, Berufspendler, Studierende und kleinere Haushalte sorgen für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Mönchengladbacher Hauptbahnhof ist in rund elf Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Oberzentren. Mehrere Buslinien gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, während die nahegelegenen Autobahnanschlüsse eine zügige Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Verkehrsachsen sicherstellen. Dies macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Gewerbetreibende besonders attraktiv.

Auch die Nahversorgung und soziale Infrastruktur erfüllen hohe Ansprüche. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Berufskollegs sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Quartiers. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit zahlreichen Arztpraxen, Apotheken sowie nahegelegenen Kliniken.

Das Wohnumfeld wird durch ein vielfältiges Freizeit- und Gastronomieangebot zusätzlich aufgewertet. Parks, Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei und erhöhen die Attraktivität des Standorts nachhaltig.

Der Standort Mönchengladbach 41065 bietet Investoren ein überzeugendes Gesamtpaket aus zentraler Lage, stabiler Mietnachfrage und soliden Renditeperspektiven. Die Kombination aus einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen, einem attraktiven Wohnumfeld sowie positiven städtebaulichen Entwicklungsperspektiven schafft hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Kapitalanlage. Vor dem Hintergrund des weiterhin moderaten Miet- und Preisniveaus bietet der Standort sowohl nachhaltige Mieterträge als auch ein attraktives Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Objektnummer: 26038033 - 41065 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