

Mönchengladbach

Modernes Wohnen in Mönchengladbach – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 26038029



KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038029
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



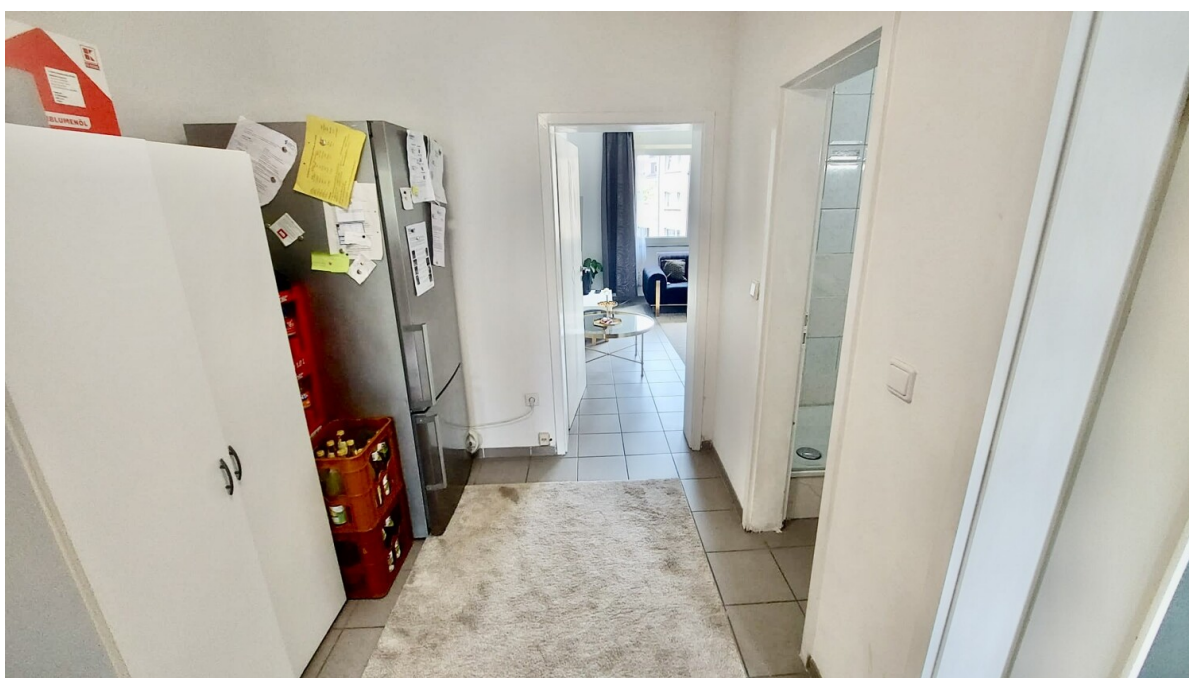
Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



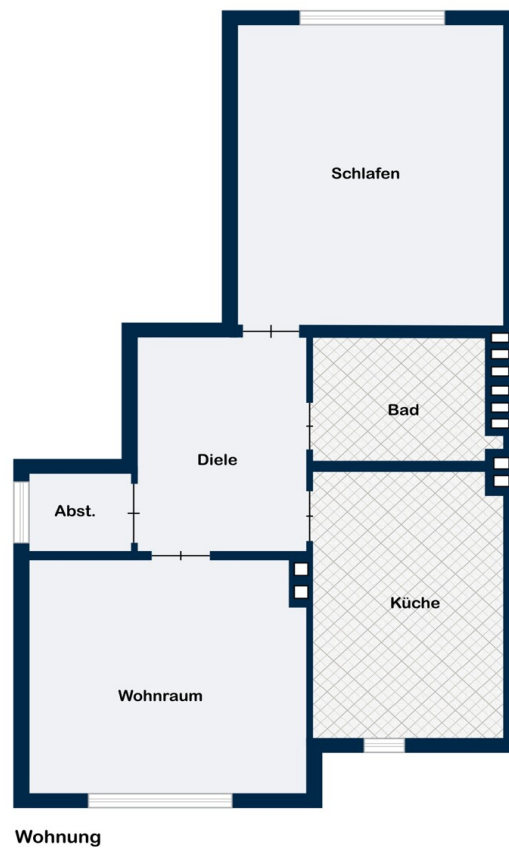
Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Grundrisse



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: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m². Mit ihrem durchdachten Grundriss und einer klassischen Zweizimmeraufteilung bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Grundlage.

Der Wohnbereich überzeugt durch eine funktionale Raumstruktur. Neben einem Schlafzimmer steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung, der als Wohn- und Essbereich genutzt werden kann. Eine separate Küche sowie ein Badezimmer ergänzen das Raumangebot und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard. Sämtliche Räume befinden sich in einem ordentlichen Erhaltungszustand und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäße Wohnakzente zu setzen. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, wodurch der Energieverbrauch bedarfsgerecht und individuell gesteuert werden kann.

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.

Das Badezimmer sowie die übrige Ausstattung befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Dadurch eröffnet sich Erwerbern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und an moderne Wohnansprüche anzupassen.

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: 26038029 - 41061 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Der innerstädtische Bereich der Postleitzahl 41061 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 41061 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: 26038029 - 41061 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