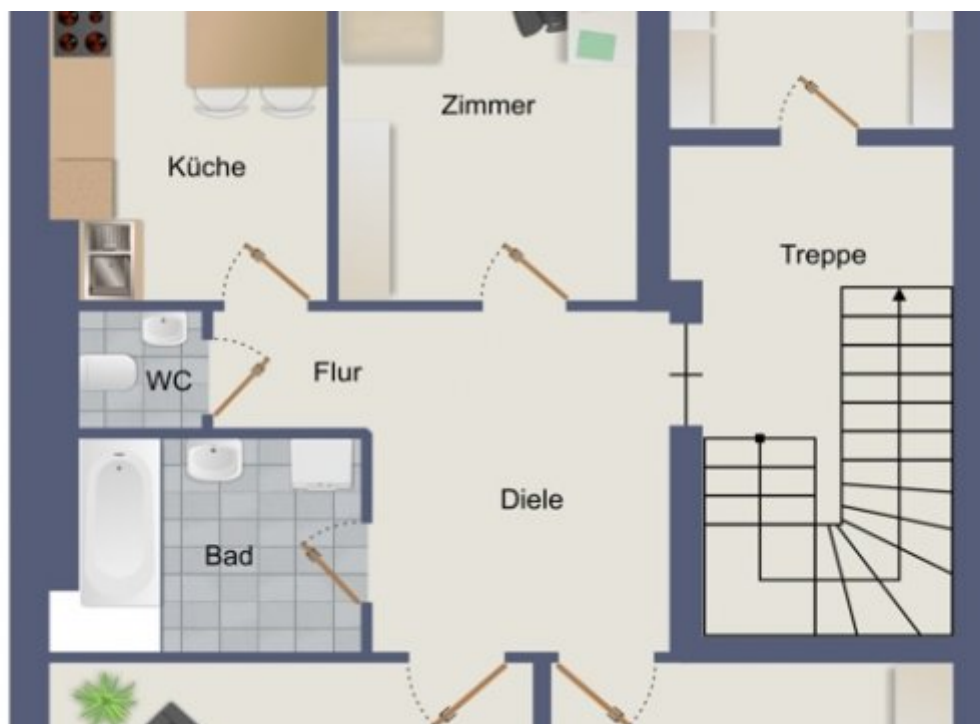


## Schicke 3-Zimmer Wohnung - mit großer ruhig gelegener Loggia - shoppen direkt vor der Haustür



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision auf den beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 190.000,-
Hausgeld	€ 402,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verkaufstatus	offen
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Objekt ist vermietet	Ja
----------------------	----

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2031-06-10
Endenergiebedarf	186.20
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja

## Objektbeschreibung

Weitere Bilder zu diesem Exposé finden Sie auf unserer Homepage unter Immobilien: <https://www.mueller-platz.de>

Bitte stellen Sie bei Interesse eine Anfrage über das Portal und Sie erhalten ein ausführliches Exposé und den Link zur 360° Besichtigung.

Bitte überprüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, sollten die Unterlagen nicht innerhalb 24 h in Ihrem Postfach aufzufinden sein.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Mönchengladbacher Innenstadt ist nach dem Krieg wieder aufgebaut und ab dem zweiten Stockwerk aufgestockt worden.

Insgesamt gibt es fünf Etagen.

Die in den letzten Jahren umfänglich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

Die ca. 82 m<sup>2</sup> große Wohnung teilt sich auf in zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad mit Wanne und in ein separates WC mit Handwaschbecken. Über eine kleine Diele gelangt man in die Küche.

Der Flur ist das Zentrum der Wohnung und vielfältig nutzbar, von hier gelangt man in alle Zimmer.

Über die Küche oder einem Wohn- Schlafzimmer begeht man die große überdachte Loggia mit ruhiger Süd/West Lage.

Die drei Wohn-Schlafzimmer können Sie beliebig und nach Bedarf zuordnen und nutzen.

Der großräumige Abstellraum befindet sich direkt neben der Wohnung im Treppenhaus.

Die Wohnung ist seit September 2020 an eine kleine Familie vermietet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Mönchengladbachs Fußgängerzone gegenüber eines bekannten

Einkaufszentrums in dem Sie auch alle Dinge des täglichen Bedarfs finden. Die Geschäfte sowie die Gastronomie auf der Hindenburgstraße und Ihrem direkten Umfeld bietet Ihnen viele Möglichkeiten vor der Haustür. Natürlich erreichen Sie auch in kurzer Entfernung Freizeit- und Kultureinrichtungen, Ärzte, Kindergärten und Schulen.

Einige Buslinien halten direkt vor der Haustüre, der Hauptbahnhof ist nur ca. 500 m entfernt und fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Nachbarstädte:

Schwalmtal, Viersen und Willich (alle Kreis Viersen), Korschenbroich und Jüchen (Rhein-Kreis Neuss) sowie Erkelenz und Wegberg (Kreis Heinsberg) grenzen an die Stadt Mönchengladbach.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A 44, A 46, A 52 und A 61 haben Sie eine gute Anbindung nach Düsseldorf, Roermond, Krefeld und Aachen.

Mönchengladbach ist eine kreisfreie deutsche Großstadt im Westen Nordrhein-Westfalens. Die als Oberzentrum eingestufte Stadt liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, sie ist außerdem Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Das Stadtgebiet von Mönchengladbach erstreckt sich nördlich der Niersquelle, das Mönchengladbacher Stadtzentrum befindet sich rund 25 Kilometer westlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die Stadt Mönchengladbach besteht in ihren heutigen Grenzen seit der Gebietsreform, die am 1. Januar 1975 in Kraft trat, nachdem die (alte) kreisfreie Stadt Mönchengladbach mit der kreisfreien Stadt Rheydt und der Gemeinde Wickrath (Kreis Grevenbroich) zur neuen kreisfreien Stadt Mönchengladbach vereinigt wurde.

Am 31. Dezember 2021 betrug die Einwohnerzahl der Gesamtstadt laut dem Statistischen Landesamt des Landes Nordrhein-Westfalen 261.001.

## Ausstattung

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert.

Alle Zimmertüren wurden erneuert und vier Heizkörper ausgetauscht.

Alle Wand- und Bodenbeläge wurden erneuert.

In den Wohn- und Schlafzimmern ist ein Laminatboden verlegt und die Küche sowie die Sanitärräume sind gefliest.

Der Strom- Sicherungskasten inkl. Sicherungen und das Erdungskabel sowie die Stromleitungen in den Wänden wurden ausgetauscht. Die Steckdosen und Lichtschalter inkl. Blenden wurden erneuert.

Die Sanitäranlagen wurden vollständig erneuert.

Der Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer.

In der Küche befindet sich ein moderner Durchlaufwasserheizer für die Warmwasserversorgung in der Wohnung.

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen aufgrund gesetzlicher Vorgaben weitere Informationen (z. B. die genaue Anschrift des Objektes) erst gegen Vorlage Ihrer vollständigen Anschrift mit Telefonnummer bzw. E-Mail Adresse zur Verfügung stellen können.

Schauen Sie sich bitte vorab die 360° Besichtigung genau an, ob die Wohnung für Sie in Frage kommt. Hier können Sie sich einen ersten Eindruck verschaffen.

Nachfolgend der Link zum virtuellen Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/jUSh>

Sollten Sie sich für den Kauf dieser Immobilie interessieren und bewerben, benötigen wir von Ihnen eine aktuelle Finanzierungszusage Ihrer Bank oder einen Vermögensnachweis.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, rufen Sie mich bitte an.

Ihre Ansprechpartnerin ist:

Marion Müller-Platz

Telefon: 02434-24442

Maklerprovisionshinweis:

Für den Käufer fallen 3,57 % Käuferhonorar inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis an, diese sind

verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

Marion Müller-Platz Immobilien GmbH & Co. KG hat einen honorarpflichtigen Vertrag in gleicher Honorarhöhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Diese Angaben sind mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Da wir uns dabei jedoch teilweise auf Angaben der Eigentümer bzw. Dritter stützen müssen, können wir für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Haftung übernehmen.

## Anbieter

Marion Müller-Platz Immobilien GmbH & Co. KG

Am Bachmannsgraben, 2

41844 Wegberg

Zentrale

02434 24442

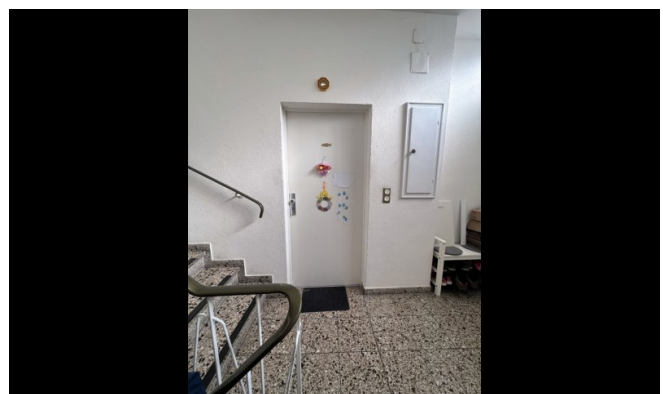
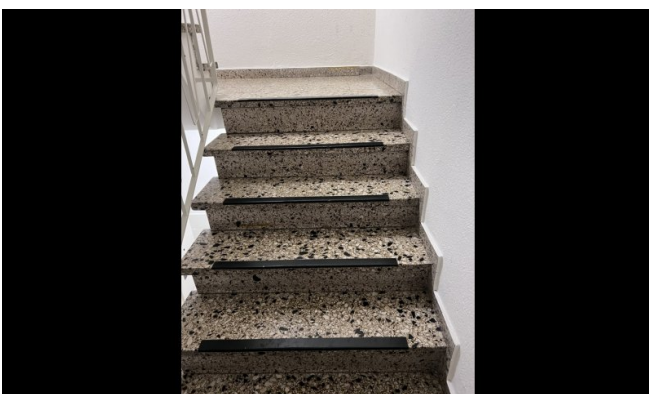
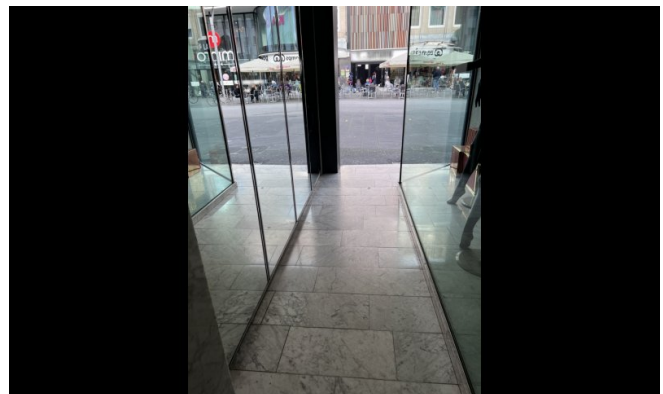
Fax

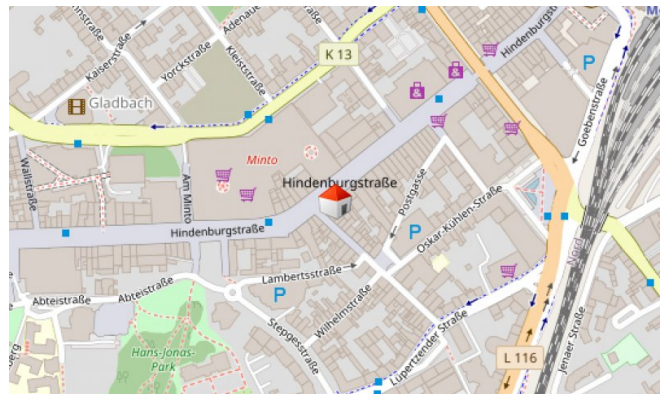
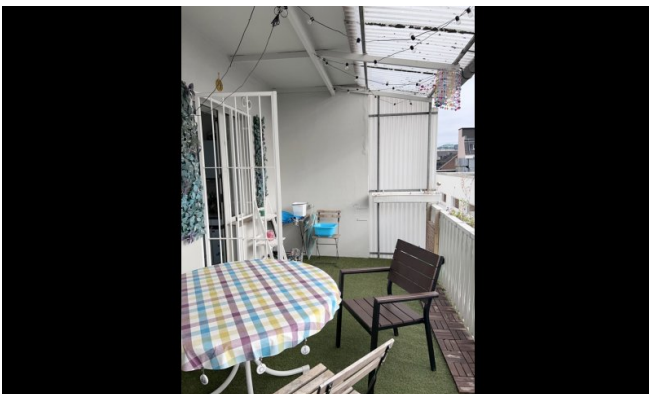
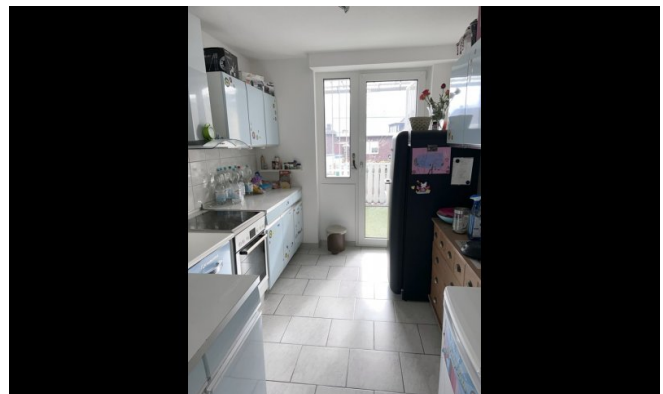
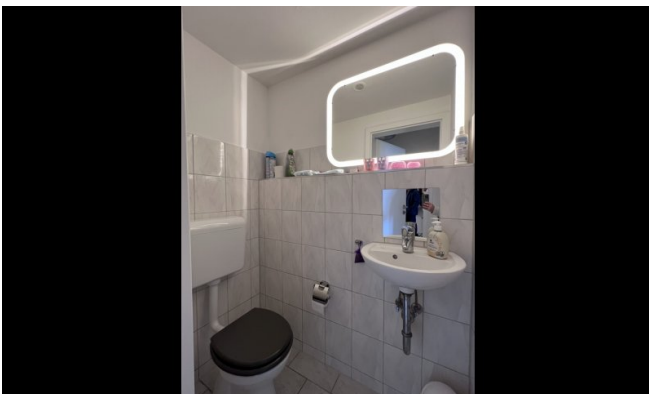
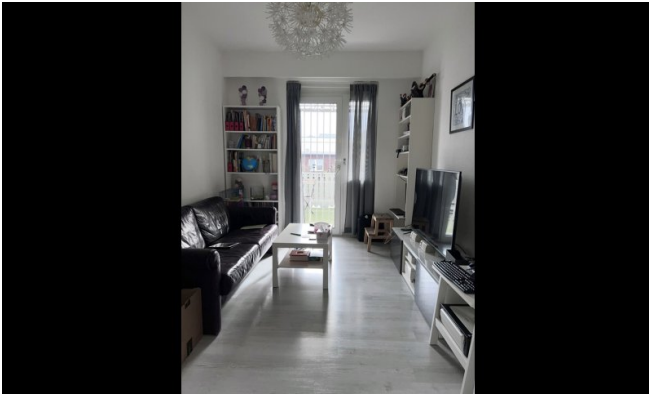
E-Mail

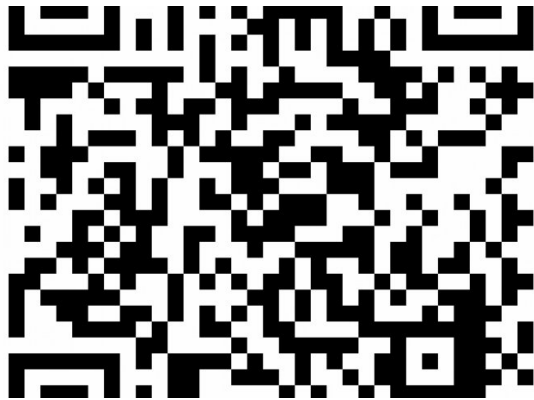
[marion@mueller-platz.de](mailto:marion@mueller-platz.de)

Webseite

[www.mueller-platz.de](http://www.mueller-platz.de)







Grundriss 2. OG (Grundriss)