

## PHI KÖLN - Geräumiges Appartement mit Balkon in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt!



### Preise & Kosten

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Käufercourtage                | -              |
| Kaufpreis                     | € 130.100,-    |
| Nettokaltmiete                | € 3.426,-      |
| Hausgeld                      | € 286,-        |
| Mieteinnahmen Ist pro Periode | € 3.426,- Jahr |
| Anzahl Tiefgarage             | 1              |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche           | 44 m <sup>2</sup>     |
| Gesamtfläche         | 44 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche    | 12.651 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 1                     |
| Badezimmer           | 1                     |
| vermietbare Fläche   | 44 m <sup>2</sup>     |
| Baujahr              | 1985                  |
| Zustand des Objektes | Gepflegt              |
| Verkaufsstatus       | offen                 |
| Verfügbar ab         | nach Vereinbarung     |
| Objekt ist vermietet | Ja                    |

### Energieausweis

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweis Art         | Bedarf                         |
| Gültig bis                 | 2024-04-07                     |
| Endenergiebedarf           | 123.70                         |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1985                           |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt vor dem 01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | D                              |
| Primärenergieträger        | GAS                            |

### Ausstattung

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Bad                | Wanne          |
| Heizungsart        | Zentralheizung |
| Befuerung          | Gas            |
| Aufzug             | Personenaufzug |
| Stellplatzart      | Tiefgarage     |
| Ausrichtung Balkon | Süden          |
| Unterkellert       | Ja             |

## Objektbeschreibung

Geräumiges Appartement mit Balkon in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt!

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ca. 1985, in klassischer Bauweise errichtetes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und einem Flachdach.

Das Objekt befindet sich in einem schön angelegten Mehrfamilienhaus-Ensemble im begehrten Stadtteil Rheydt, auf einem 12.651 großen Grundstück. Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine ruhige aber dennoch zentrale Lage. Der Blick in den wunderschön begrünten Innenhof lädt die Mieter auch in der Großstadt zum Wohlfühlen ein.

Zum Verkauf stehen insgesamt 3 Wohnungen. Diese 1- und 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über moderne Grundrisse mit Wohnungsgrößen von zweimal 44 qm und einmal 60 qm. Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen eigenen Balkon mit schöner Aussicht in den Innenhof Richtung Süden. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum und ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang vom Innenhof. Das Haus hat außerdem einen Aufzug. Ob Single, Paar oder Kleinfamilie - die durchdachten Grundrisse bieten praktischen Wohnraum für jeden Bedarf. Alle 3 Wohnungen sind in den Wohnräumen mit Laminat ausgestattet. Das Haus ist ausgestattet mit 2-fach isolierverglasten Edelholzfenstern und einer modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000. Das Mehrfamilienhaus verfügt auch über ausreichend Nutzflächen für die Bewohner, was das Anwesen – nicht zuletzt auch wegen der zentralen aber ruhigen Lage – zu einem begehrten Objekt für Mieter macht. Ein Fahrradkeller und ein Waschkeller stehen den Mietern zusätzlich zur Verfügung.

Energieausweis: V: 123,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Baujahr 1985!

## Lage

Das Objekt befindet sich in Rheydt, einem ruhigen und gefragten Stadtteil von Mönchengladbach. In direkter Umgebung und fußläufig erreichbar befindet sich in der Rheydter Innenstadt eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, Discountern, Bäckern, Ärzten, Apotheken, Bank, Restaurants wie auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen liegen in direkten Umfeld. Mönchengladbach bietet in allen Ortsteilen was das

Herz begehrt, auch Bus- und Bahnanbindungen sowie mehrere direkte Autobahnanbindungen. Das Stadtzentrum in Mönchengladbach mit Hauptbahnhof ist 3,8 km entfernt.

Autobahnanbindungen: A52 (Düsseldorf-Ruhrgebiet), A61 (Niederlande-Köln-Koblenz), A44 (Aachen-Belgien) und 10 Anschlussstellen.

Bahnanbindungen: In alle Richtungen, Hauptbahnhöfe Mönchengladbach (S-Bahn-Anschluss Richtung Düsseldorf) und Rheydt.

Flughäfen Flughafen Düsseldorf Mönchengladbach, Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf (30 km), Flughafen Köln/Bonn (60 km).

Das Herz der Stadt schlägt natürlich für die Mannschaft von Borussia Mönchengladbach. Aber auch die Hockeymannschaften vom GHTC und RSV sorgen für sportliche Highlights. Stadionneubauten im Nordpark – das neue Fußballstadion und Europas größte Hockey-Arena wurden erst kürzlich fertig gestellt.

## Sonstiges

Eigentümer aufgepasst: Kennen Sie den optimalen Marktwert Ihrer Immobilie?

Umgebaut? Renoviert? Zinsfestschreibung läuft aus? Ihre Lebenssituation hat sich geändert? Oder Sie sind einfach nur neugierig?

Als Immobilienprofis verstehen wir unser Geschäft und ermitteln den optimalen Verkaufspreis für Ihre Immobilie - auf Wunsch auch mit Preisgarantie!

Gleich anrufen und informieren. Sie erreichen unsere Experten unter: 0241 40087-0 oder ganz komfortabel unter [www.phi24.de/immobilienbewertung-aachen](http://www.phi24.de/immobilienbewertung-aachen)

## Anbieter

PH Immobiliengesellschaft mbH  
 Trierer Straße 622  
 52078 Aachen

Zentrale

0241 / 400 87 - 0

Fax

E-Mail

[info@phi24.de](mailto:info@phi24.de)

Webseite

[www.phi24.de](http://www.phi24.de)

