

# Exposé

## Maisonette in Mönchengladbach

**Angeboten wird hier von Privat eine sehr gepflegte,  
moderne DG-Maisonette Wohnung**



Objekt-Nr. OM-244524

### Maisonette

Verkauf: **209.000 €**

Karlsbaderstraße  
41236 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	510 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegte, moderne, helle DG-Maisonette Wohnung in zentraler Lage von MG-Rheydt

Der Wohnraum, die Küche und das Bad sind gefliest.

Kinderzimmer 1+2 haben Laminat, im Dachgeschoß befindet sich Teppichboden.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung geheizt (jeder Raum einzeln regulierbar).

Das Bad ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne und einen ebenerdige Dusche - renoviert in 2022.

Im großzügigen Dachgeschoß befindet sich ein zweiter Eingang. Hier wurden 4 Fenster inkl. Rollos in 2021 neu eingebaut (Kunststoff Velux Fenster).

Zu der Wohnung gehört eine Garage, Keller, Fahrradraum, Waschraum und Trockenraum.

2019 wurde eine neue Zentralheizung eingebaut.

## Ausstattung

Kaufpreis ist inkl. Garage

Im Hausgeld ist die Treppenhausreinigung enthalten

Wohnung ist ab 01.12.2024 verfügbar

Die Nebenkosten betragen zur Zeit 510,-€.

Diese wurden in diesem Jahr von 440,-€ auf 510,-€ hochgesetzt da sehr viel geheizt wurde (Mieterin hat ein Kind bekommen und die Wohnung hatte deswegen den ganzen Tag eine sehr hohe Zimmertemperatur).

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich ca. 500 Meter vom Stadtzentrum MG-Rheydt entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Hbf ist auf dem Fußweg in ca. 10 Minuten zu erreichen.

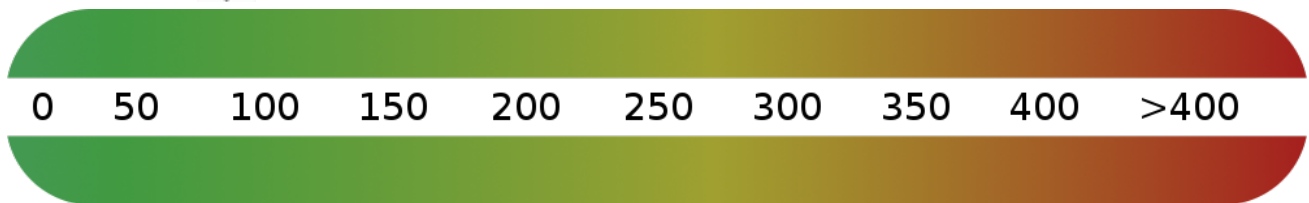
In der unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Supermärkte (Netto, Aldi, Rewe).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten mit Garagen



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

# Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Essecke

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnraum 1 Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1 Bild 2



Wohnraum 2



# Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Dachgeschoß m. zweitem Eingang

# Exposé - Galerie



Treppe Wohnraum Dachgeschoß



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie

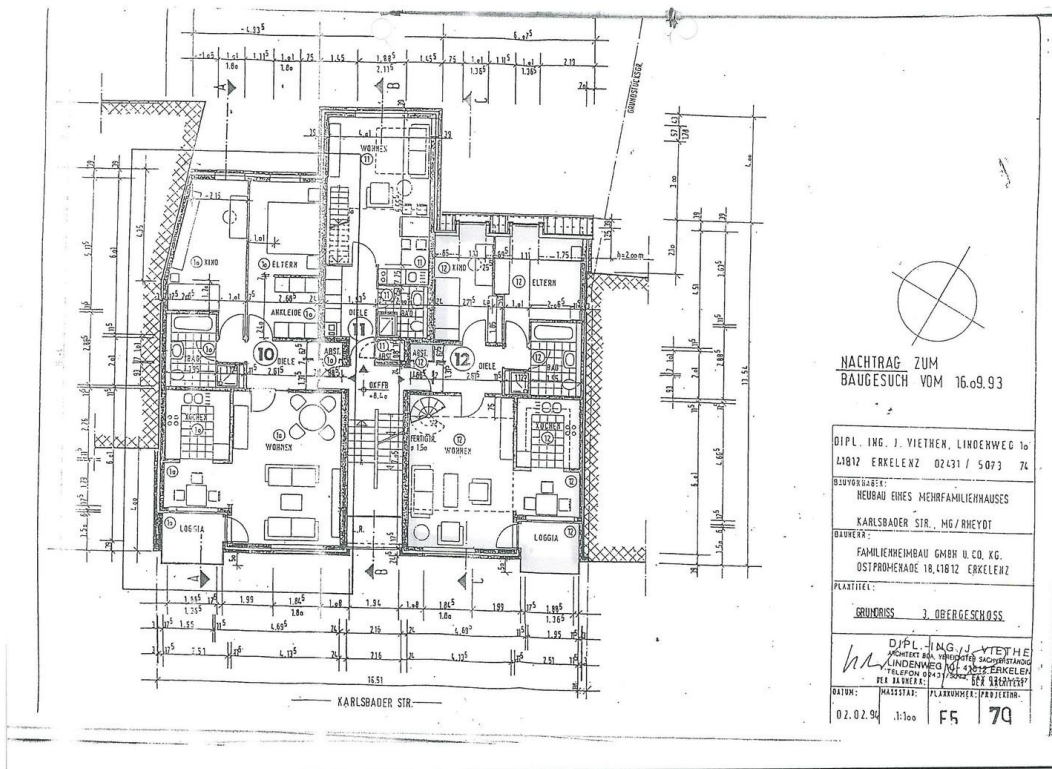


Waschraum

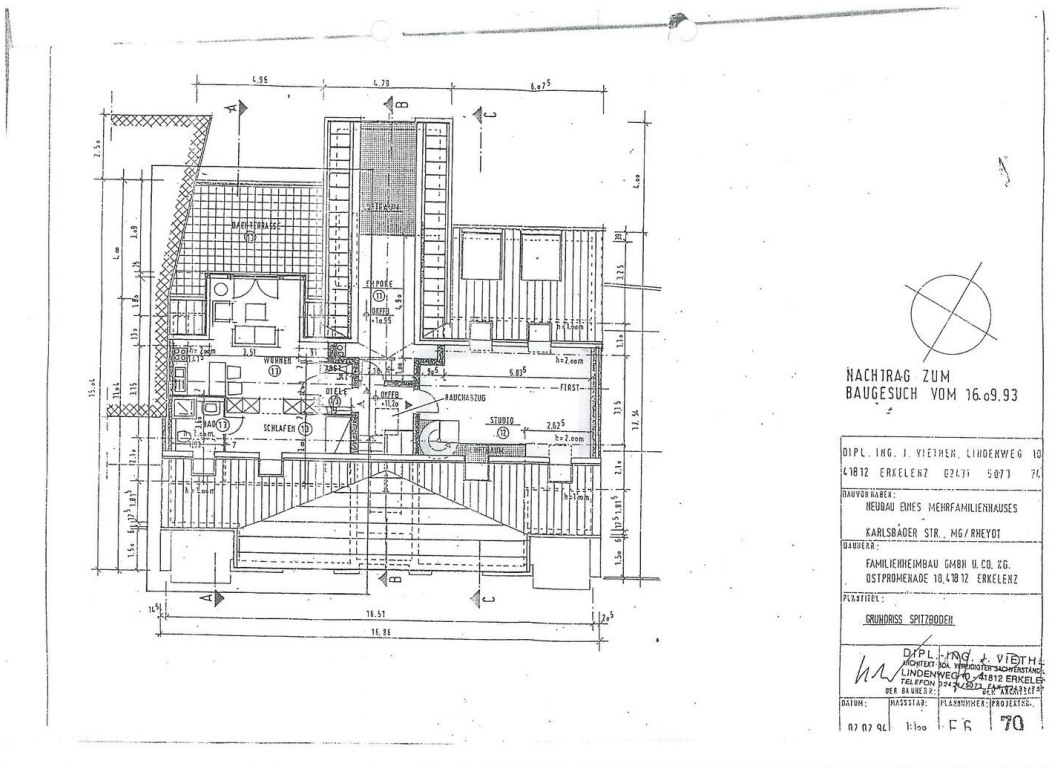


Garagenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 12



Grundriss Dachgeschoß 12