

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

**PROVISIONSFREI! Schöne, gut aufgeteilte 3-Zi.-Wohnung mit Balkon, Gartenanteil und Tageslichtbad**



Objekt-Nr. OM-315909

### Wohnung

Verkauf: **164.000 €**

41236 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in der 2. Etage und hat einen eigenen Gartenanteil.

Die Wohnung ist Teil eines im Jahr 1908 erbauten Hauses. Die vordere Fassade wurde im Jahr 2012 erneuert.

Durch das helle und freundliche Treppenhaus gelangen Sie in diese gut geschnittene und mit hohen Decken ausgestattete Wohnung.

Alle Räume sind von der Diele aus zu begehen. Rechter Hand neben dem Wohnungseingang befindet sich das helle mit Fenster versehene Badezimmer, das mit einer Dusche (120 x 120 cm), einem großen Spiegel und Einbaustrahlern ausgestattet ist. Helle Fliesen sowie ein anthrazitfarbener Fliesenboden runden das Badezimmer ab.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Hier finden Sie auch Platz für einen kleinen Frühstückstisch.

Am Ende des Flurs finden Sie das dritte Zimmer mit dem Zugang zum gefliesten Balkon.

Die Wohnung ist größtenteils mit einem Holzboden ausgestattet. Rollläden sind bis auf das Badezimmer in der ganzen Wohnung vorhanden.

Zu dieser schönen, hellen, gut aufgeteilten und gut gelegenen Wohnung gehört ein Kellerraum, in dem auch die Waschmaschine aufgestellt werden kann. Dies ist jedoch auch in der Küche möglich.

Das Haus ist aufgeteilt in acht Wohneinheiten und zeichnet sich durch eine gute und angenehme Bewohner-/Eigentümerstruktur aus. Die Wohnung ist ideal für einen 2-Personen-Haushalt geeignet und bietet alles, was man zum Wohlfühlen benötigt.

Die Wohnung wird von privat verkauft und ist somit provisionsfrei!

**BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!**

Die Wohnung ist frei und kann nach Absprache bezogen werden.

Bitte vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Eine vorherige Klärung der Finanzierung ist wünschenswert.

## Ausstattung

Holzböden, hohe Decken, Balkon, Gartenanteil, Tageslichtbad, Rollläden, Gasetagenheizung, Einbauküche

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt liegt zentral und ruhig mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in einer Einbahnstrasse. Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Nähe. Die Stadtzentren Rheydt und Mönchengladbach sind in kürzester Zeit zu erreichen. Auch die nächste Autobahnauffahrt ist nicht weit entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenweg im Winter



Gartenbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



3. Zimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer von innen fotogr.

# Exposé - Galerie

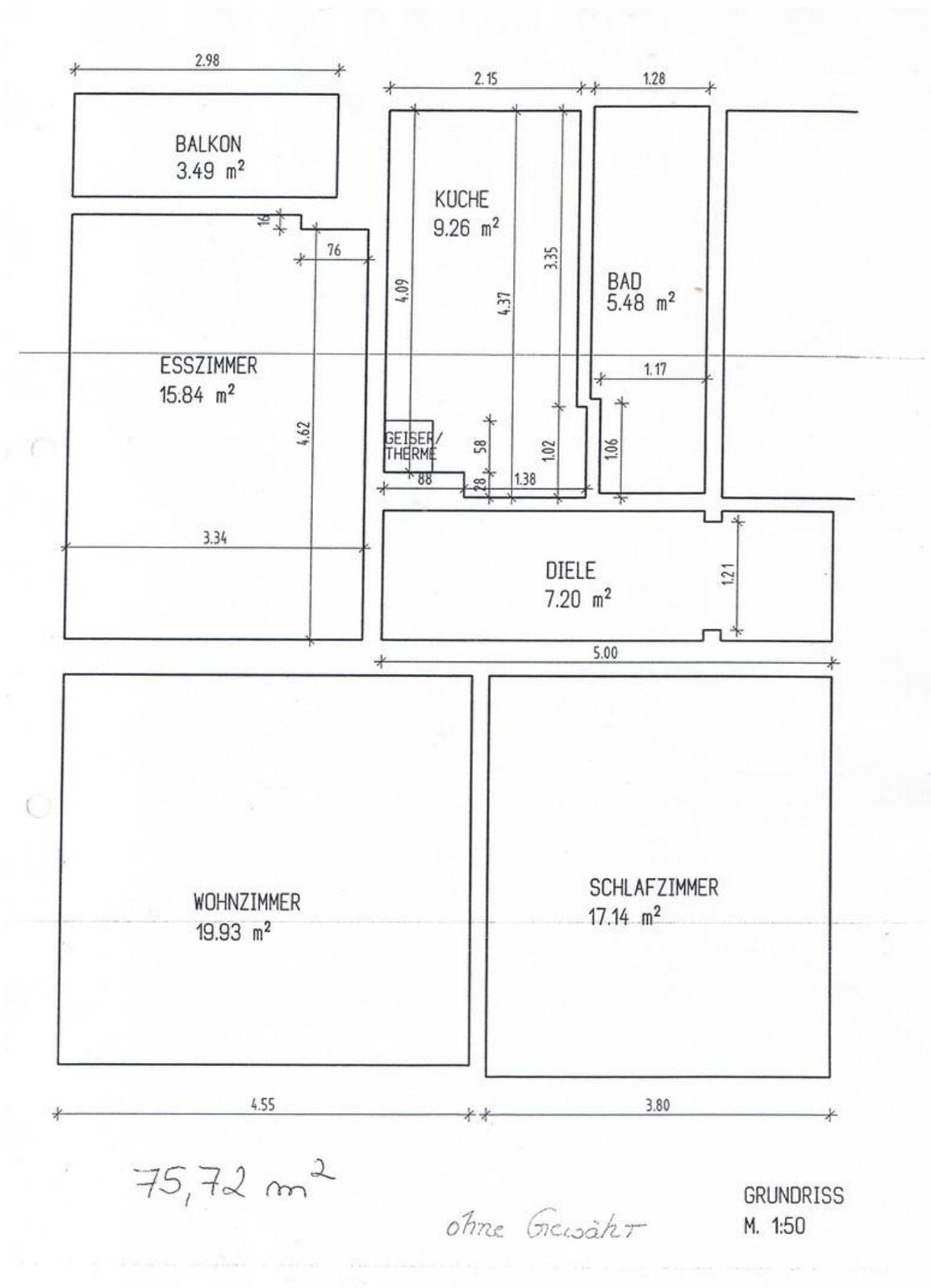


Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss