

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach

**Schöne 2-Zi. Wohnung über den Dächern von Eicken-  
Eigennutzung oder attraktive Kapitalanlage**



Objekt-Nr. **OM-316181**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Dahmen

Eickener Str. 260  
41063 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,61 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	11.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	281 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohnpark mit vielen Bäumen sowie schön angelegten Grünflächen und Spielplätzen. Das Gebäude wurde 1997 in 3-geschossiger Massivbauweise voll unterkellert mit Tiefgarage erstellt und durch eine moderne Balkongestaltung geprägt.

Die hochwertig renovierte Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup>. Sie bietet ein helles geräumiges Wohnzimmer und Schlafzimmer mit jeweils bodentiefer Vollverglasung und Zugang zum Balkon, ein modernes weißgefliestes Badezimmer mit Dusche und WC, Küche und einer großen Diele.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Wohnung ist freigezogen und frisch renoviert mit neuen Sanitärelementen. Sie kann also zur Eigennutzung oder zur attraktiven Kapitalanlage (Miete von 580 Euro kalt plus 50 Euro TG Stellplatz realistisch > 5,8% Mietrendite)

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigenes Kellerabteil.

Das Hausgeld beträgt aktuell 281,38 Euro (inkl. Stellplatz).

## Ausstattung

Die Wohneinheit ist frisch renoviert.

- neuer Laminat Boden in Diele, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- neue Armaturen, neues Waschbecken, neue Toilette
- frisch tapeziert
- frisch gestrichen
- eigener Keller
- geräumiger Tiefgaragenstellplatz (€11.000 extra)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Das Objekt ist sowohl für Kapitalanleger als auch als für Selbstnutzer interessant.

Besichtigungen sind jederzeit möglich nach vorheriger Terminabstimmung.

Sie zahlen keine Provision.

## Lage

Bedingt durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gegebenheiten, kann man hier von einer sehr zentralen Lage sprechen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr liegen in der Nähe. Die Autobahnanschlussstellen Mönchengladbach-Ost und -Nord sind in wenigen Autominuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnpark



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz

