



IMMOBILIEN

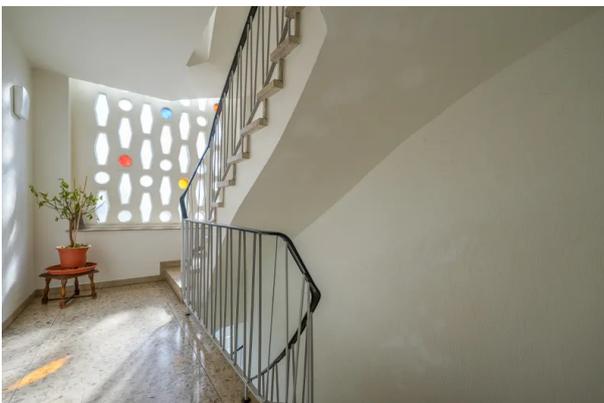
Wohnung

**Sonnige Etagenwohnung mit
Balkon & Raum für Ideen – Ihr
Wohnraum mit Potenzial in
Mönchengladbach**

**Objekt-Nr.:
20049-3652**

Wohnung zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	229.000 €
	Hausgeld	440 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 117 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Balkone	1

Beschreibung

Sie suchen einen Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung? Einen Ort, an dem Sie ankommen, durchatmen und gestalten können? Dann laden wir Sie ein in diese charmante Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses – ein echtes Wohlfühlzuhaus mit ca. 117 m² Raum zur Entfaltung. Bereits beim Betreten spüren Sie: Hier stimmt die Atmosphäre. Großzügige, lichtdurchflutete Räume empfangen Sie mit einer angenehmen Klarheit – ein ideales Zuhause für Menschen mit Blick für das Wesentliche und Sinn für das Schöne. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht und schafft ein freundliches Ambiente – perfekt für entspannte Abende, kreative Momente oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Besonders reizvoll: Der Balkon mit Blick ins Grüne. Ob beim ersten Kaffee des Tages oder einem Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Ihre persönliche



Auszeit unter freiem Himmel. Die angrenzende Küche bietet ebenfalls einen direkten Zugang ins Freie – praktisch, hell und einladend. Das Badezimmer mit Dusche rundet das Wohnkonzept funktional ab. Und für alle, die noch mehr aus ihrer Wohnung machen möchten, gibt es eine besonders attraktive Option: Durch die einfache Ergänzung einer Tür im Flurbereich lässt sich der aktuell offen gestaltete Wohn-Essbereich in ein separates, vollwertiges Zimmer umwandeln. So entsteht mit minimalem Aufwand zusätzlicher Raum – ideal als Home-Office, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Eine clevere Möglichkeit, den Wohnwert dieser Immobilie spürbar zu steigern. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und bietet Ihnen damit maximale Freiheit bei der Gestaltung. Ob minimalistisches Design, gemütlicher Landhausstil oder moderne Eleganz – hier entsteht Ihr ganz persönliches Zuhause. Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich ein neues Kapitel zu schaffen – in einer Lage mit gewachsener Infrastruktur und einem Wohngefühl, das begeistert. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst vor Ort zu überzeugen. Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist Ihr zukünftiger Lebensraum.

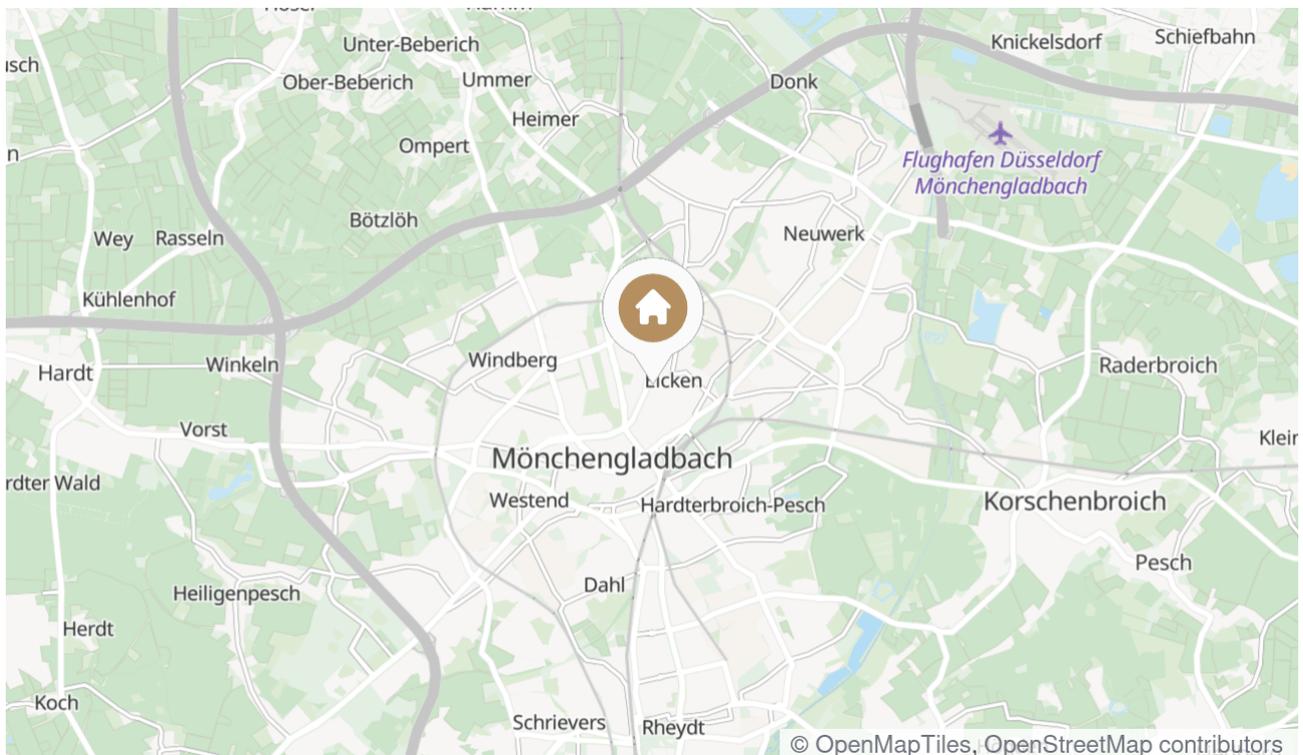
Ausstattung

- Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, derzeit leerstehend - Baujahr 1969 - Wohnfläche von 117 m², die sich flexibel auf 3 lichtdurchflutete Räume verteilt - Balkon mit Blick ins Grüne, erreichbar sowohl vom Wohn-Essbereich als auch von der Küche - Praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum - Kunststofffenster aus dem Jahr 1990 - Neue Gasheizung aus 2018 - mtl. Hausgeld in Höhe von 440,00 € - Der aktuell als Wohn- Essbereich genutzte Raum bietet eine hervorragende Möglichkeit zur funktionalen Erweiterung der Wohnung. Durch die einfache Ergänzung einer Tür im Flurbereich lässt sich dieser Raum mühelos in ein separates, vielseitig nutzbares Zimmer umgestalten. Ob als Home-Office, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort – mit geringem baulichen Aufwand entsteht hier ein vollwertiger, eigenständiger Raum, der den Wohnwert der Immobilie zusätzlich steigert.

Lage & Umgebung

41061 Mönchengladbach

Dies Etagenwohnung begeistert mit einer ausgezeichneten Lage, nur einen Kilometer vom lebendigen Zentrum der Stadt entfernt. Eingebettet in eine unvergleichlichen Kombination aus städtischem Flair und grüner Ruhe, verbindet sie urbanes Leben mit naturnahem Rückzug. Die Verkehrsverbindungen sind herausragend: Das nur 3,5 Kilometer entfernte Autobahnnetz ermöglicht schnelle und bequeme Fahrten in die benachbarten Städte sowie die Erkundung der umliegenden, idyllischen Landschaften. Trotz ihrer zentralen Lage bietet die Wohnung eine Oase der Ruhe. Der geräumige Balkon lädt dazu ein, Momente der Entspannung zu genießen und den Blick über eine wunderschöne, grüne Landschaft schweifen zu lassen. Hier entfaltet sich eine Szenerie voller natürlicher Schönheit: Erleben Sie die lebendige Tierwelt mit Vögeln und Eichhörnchen, die geschickt durch die majestätischen Baumkronen huschen. Diese malerische Ruhezone verspricht eine harmonische Balance zwischen erholsamer Zurückgezogenheit und der dynamischen Energie des städtischen Lebens, ein wahrhaft einzigartiger Lebensraum inmitten der Stadt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis
2029-11-12

Endenergieverbrauch
166,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
F

Baujahr
1969

Wesentlicher Energieträger
Gas

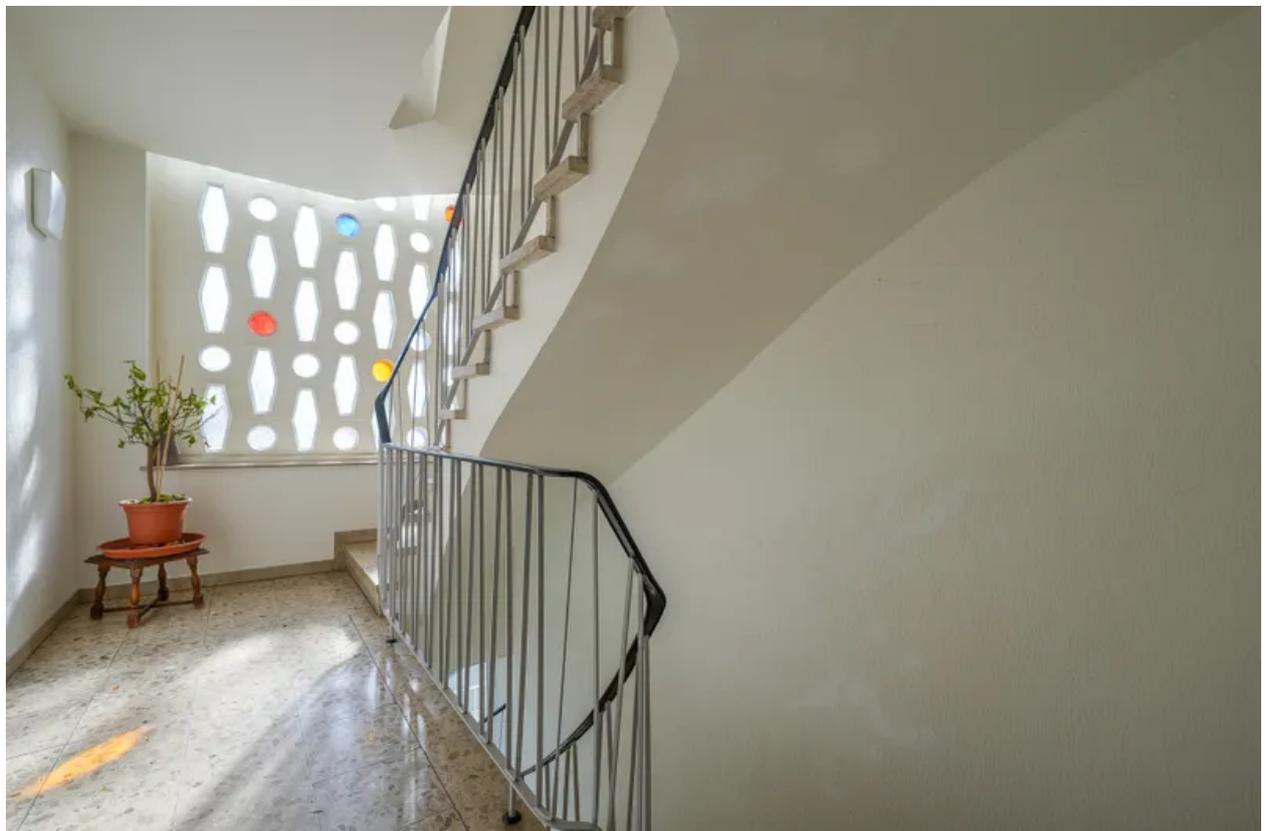
Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung





Hausansicht



Treppenhaus



Eingangsbereich



Schlafzimmer Bereich 1



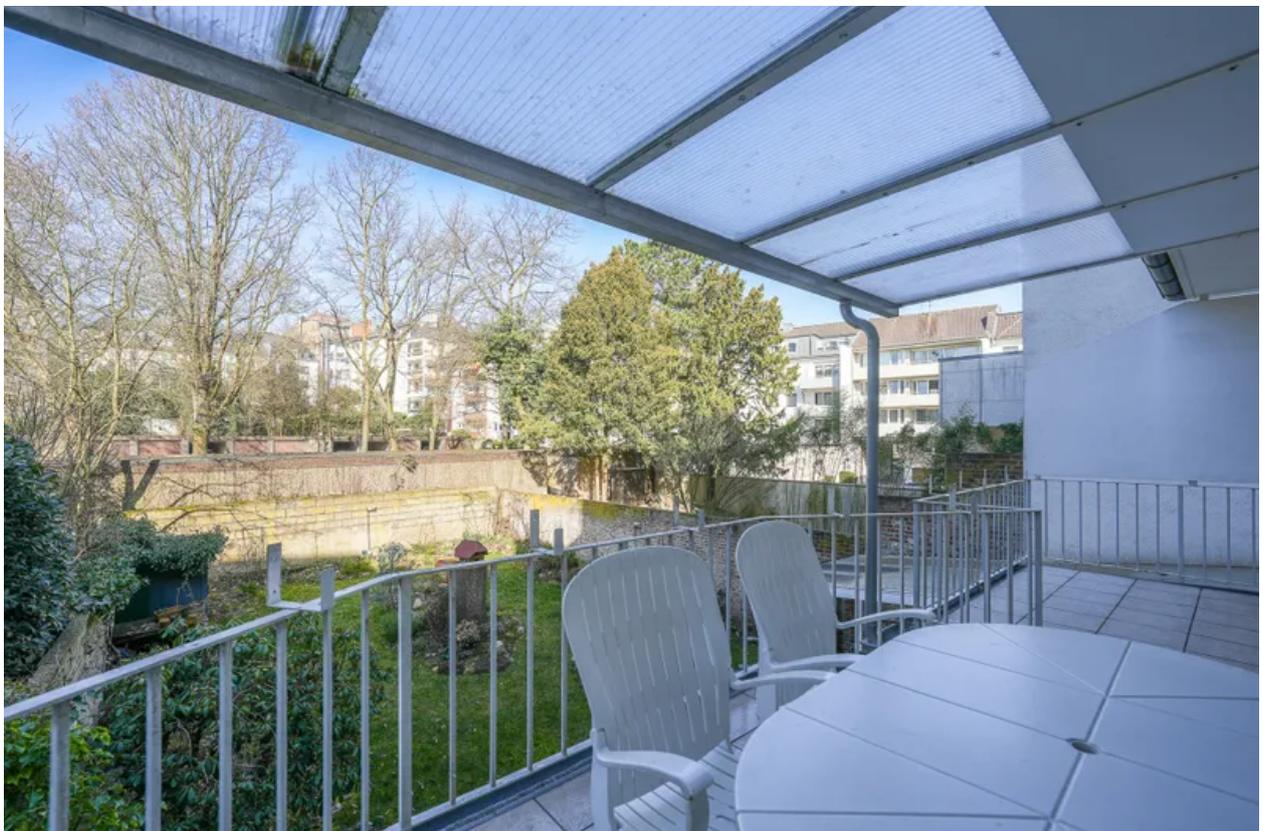
Schlafzimmer Bereich 2



Badezimmer



Küche



Balkonbereich



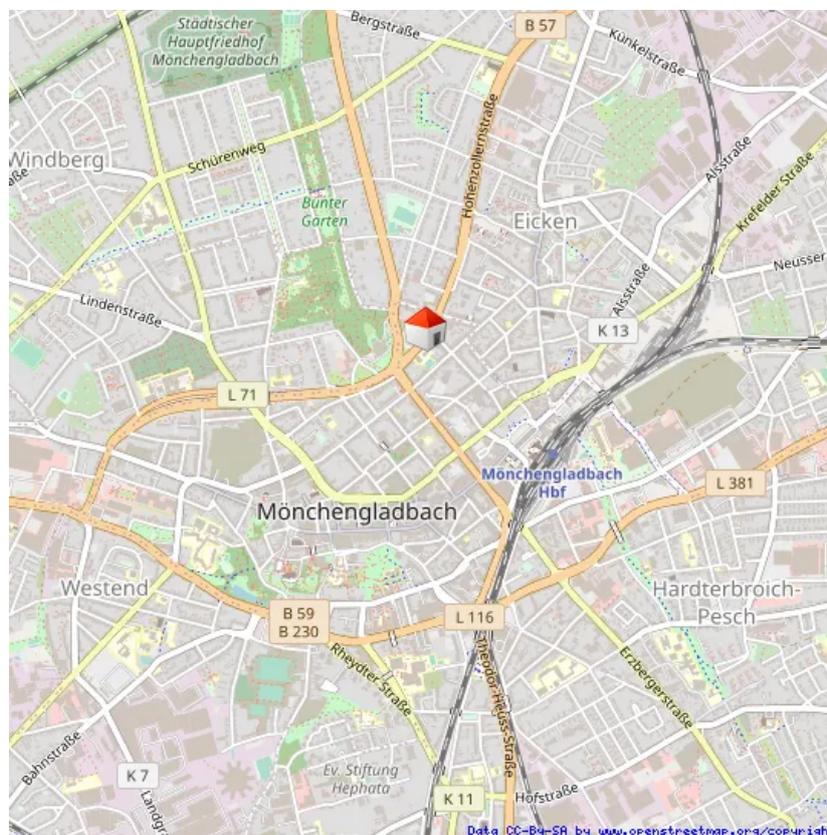
Wohnbereich



Essbereich



Blick in die Natur



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

