



**Wohnung**

**Exklusives Wohngefühl mit  
Weitblick und direktem  
Naturzugang am Schmölderpark**

**Objekt-Nr.:  
20049-3707**

## Wohnung zum Kauf

in 41239 Mönchengladbach





## Details

|                                |                 |                          |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis       | <b>229.000 €</b>         |
|                                | Hausgeld        | <b>438 €</b>             |
|                                | Käuferprovision | <b>3,57% inkl. MwSt.</b> |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche      | <b>ca. 93 m²</b>         |
|                                | Zimmer          | <b>3</b>                 |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr         | <b>1970</b>              |
|                                | Kategorie       | <b>Standard</b>          |
|                                | Zustand         | <b>gepflegt</b>          |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Schlafzimmer    | <b>2</b>                 |
|                                | Badezimmer      | <b>1</b>                 |
|                                | Separate WCs    | <b>1</b>                 |
|                                | Balkone         | <b>1</b>                 |
| <b>Ausstattung</b>             | Fahrstuhl       | <b>Personen</b>          |

## Beschreibung

Im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung – komfortabel erreichbar über den Personenaufzug und frei von darüber liegenden Nachbarn, sodass Privatsphäre und Ruhe garantiert sind. Auf ca. 93 m² entfaltet sich ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit Flexibilität verbindet. Der einladende Flur empfängt Sie freundlich und führt zu einem praktischen Abstellraum. Der offene Essbereich mit direktem Zugang zur Küche ist der ideale Ort für geselliges Beisammensein, während der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum überdachten Balkon zum Entspannen einlädt – hier genießen Sie einen traumhaften Weitblick und ungestörte Sonnenstunden. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzug, das Gästezimmer oder Büro lässt



sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zum Schmölderpark, der zu Spaziergängen, Sport und erholsamen Momenten im Grünen einlädt – Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Diese Wohnung vereint komfortables, flexibles Wohnen, lichtdurchflutete Räume und eine einmalige Lage. Sie ist ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und einen Bezug zur Natur legen – ein Zuhause, das nicht nur Räume, sondern Lebensfreude schenkt.

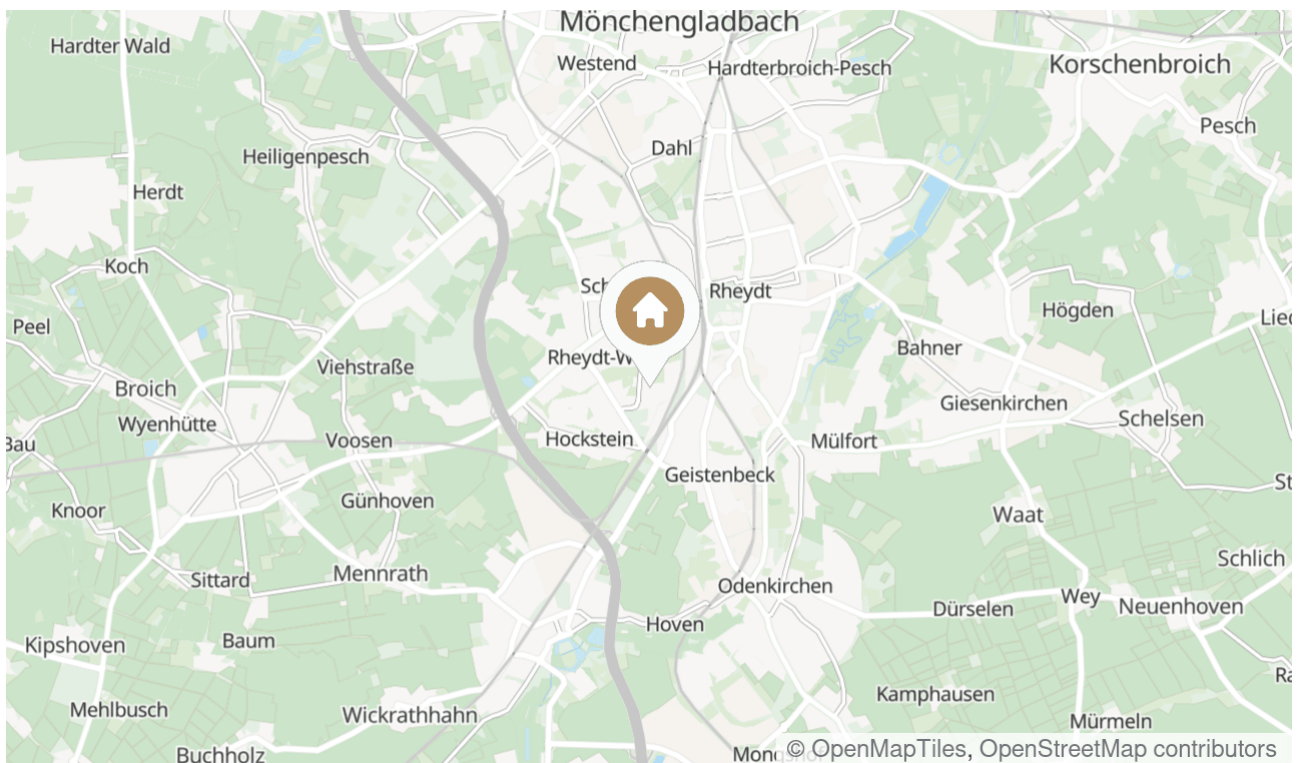
## Ausstattung

- Etage / Gebäude: 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1970) – keine Wohnung über Ihnen, ruhige Privatsphäre garantiert - Aufzug: Personenaufzug für komfortable Erreichbarkeit - Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>, aktuell 3 Zimmer – flexibel wieder zu 4 Zimmern gestaltbar Raumkonzept: - Heller Eingangsbereich / Flur mit praktischem Abstellraum - Offener Essbereich mit direktem Zugang zur Küche – ideal für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein - Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum überdachten Balkon und Weitblick – perfekter Ort zum Entspannen - Schlafzimmer für Ruhe und Erholung - Gästezimmer / Büro flexibel nutzbar für Arbeit, Gäste oder Hobby Sanitärbereich: - Modernisiertes Badezimmer mit Dusche - Separates WC Heizung & Energie: Gaszentralheizung, Baujahr 2018 Fenster: Hochwertige Kunststofffenster mit Gurtbedienung Hausgeld: 438 € monatlich, inklusive Rücklagen, Betriebskosten und Verwaltung Highlights: Lichtdurchflutete Räume, durchdachte Grundrissgestaltung, überdachter Balkon mit Weitblick, flexible Nutzbarkeit der Zimmer

## Lage & Umgebung

41239 Mönchengladbach

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem etablierten Wohnviertel von Mönchengladbach-Rheydt-West, das durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, grünen Freiflächen und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Schmölderpark, der als grüne Oase für Spaziergänge, Sportaktivitäten und erholsame Stunden im Freien dient. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass kurze Wege den Alltag angenehm gestalten. Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien, liegen in kurzer Distanz und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, Buslinien in der Nähe gewährleisten eine schnelle Verbindung in das Zentrum von Rheydt und nach Mönchengladbach. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zum Schmölderpark macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.



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

**2028-11-01**

Endenergieverbrauch

**142 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1970**

Wesentlicher Energieträger

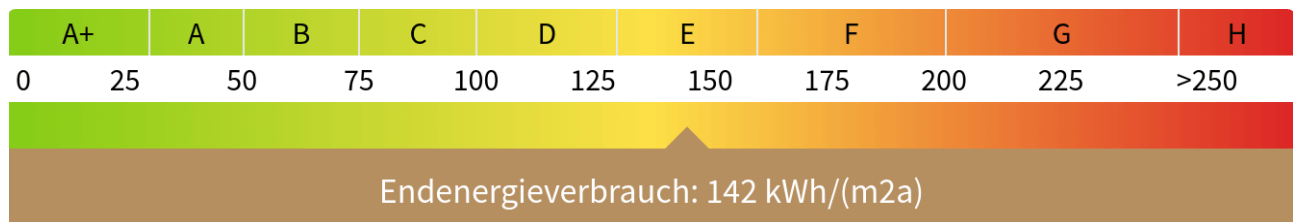
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Hausansicht



Fernblickbalkon



Eingangsbereich



Badezimmer



Separate Toilette



Essbereich mit Blick in den Wohnbereich



Essbereich



Küche



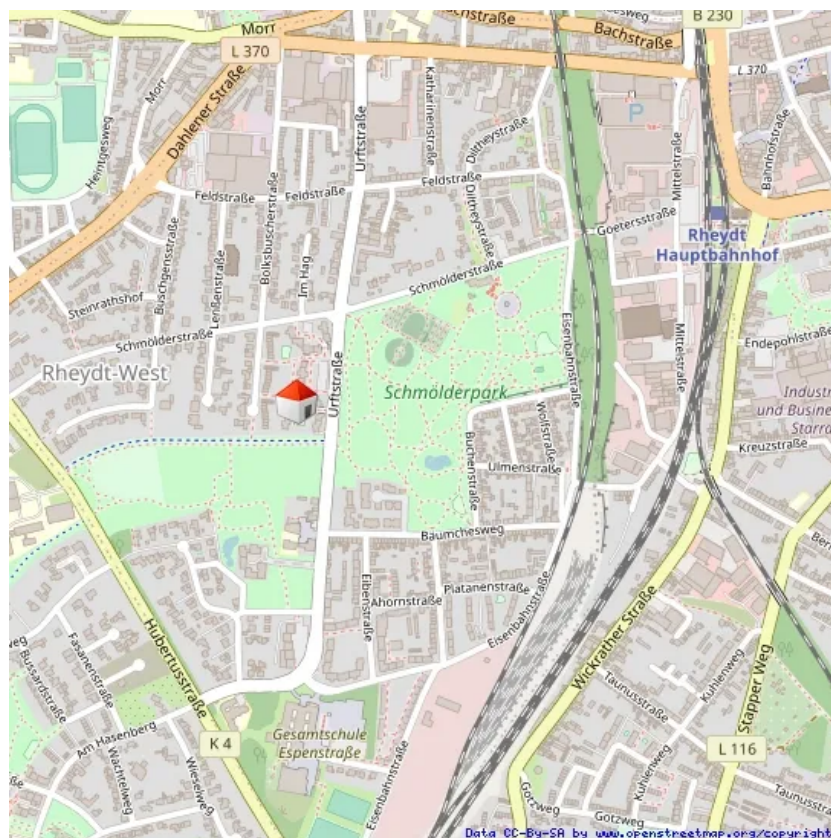
Wohnbereich



Schlafzimmer



Offener Wohnbereich



Lageplan

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

