



Wohnung

**Charmante Wohnung mit Balkon
in begehrter Lage – ideal für
Paare und Kapitalanleger**

**Objekt-Nr.:
20049-3721**

Wohnung zum Kauf

in 41189 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	169.000 €
	Hausgeld	327 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 72 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1962
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Balkone	1

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 vereint klassischen Charme mit funktionalem Wohnkomfort. Auf ca. 72 m² Wohnfläche überzeugt das durchdachte Raumkonzept durch Helligkeit, Übersichtlichkeit und Behaglichkeit. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum Balkon – ideal, um morgens bei einer Tasse Kaffee zu entspannen oder den Feierabend in Ruhe ausklingen zu lassen. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternrefugium, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne besticht durch gepflegte Ausstattung und angenehme Helligkeit. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine klassische Einbauküche und kulinarische Aktivitäten. Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung sorgen für Ordnung und zusätzlichen Komfort. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven, lebendigen Wohngegend von Mönchengladbach, die urbane Infrastruktur und ruhige Wohnqualität harmonisch verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und



Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien oder Paare profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen – kurze Wege erleichtern den Alltag. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt von Mönchengladbach sowie umliegende Städte schnell und unkompliziert. Grüne Oasen und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein – eine ideale Balance zwischen Stadtnähe und Erholung. Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung nachhaltiges Wertpotenzial in begehrter Lage. Solide Bausubstanz, charmantes Wohnambiente und langfristige Investitionssicherheit machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit, die Wohlfühlcharakter und Wertbeständigkeit vereint.

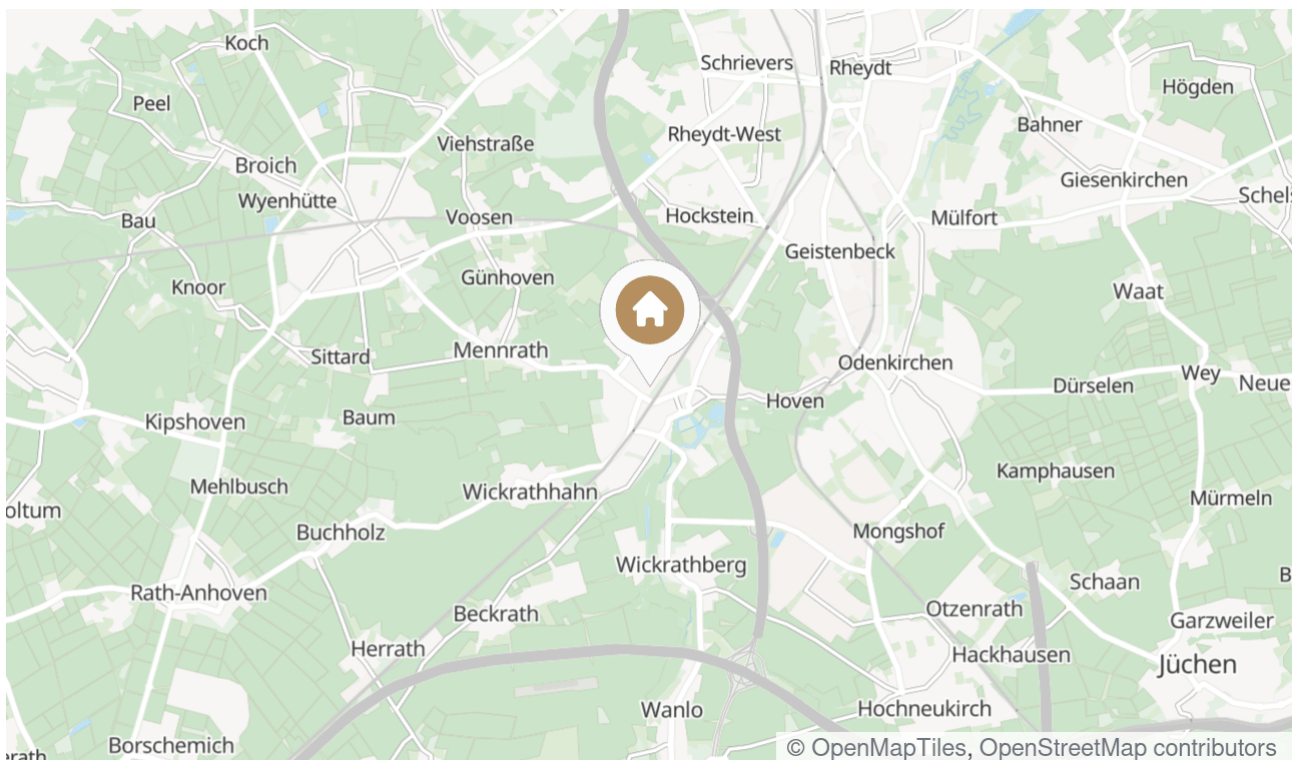
Ausstattung

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 - Ca. 72 m² Wohnfläche mit gut durchdachtem Grundriss und optimaler Raumausnutzung - Heller, großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt - Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar - Tageslichtbad mit Badewanne, ansprechend gestaltet und pflegeleicht - Separate Küche mit Fenster und Platz für eine funktionale Einbauküche - Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort und Ordnung Kellerraum im Untergeschoss bietet weiteren Stauraum Zuverlässig vermietet – monatliche Kaltmiete 760,00 € Hausgeld 327,00 € inklusive Rücklagenbildung Gepflegtes Gemeinschaftseigentum und solide Hausverwaltung Ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung Hinweis für Kapitalanleger: Diese Immobilie bietet eine attraktive Rendite in einer nachhaltig gefragten Wohnlage. Durch die bestehende Vermietung eignet sich die Wohnung ideal als kapitalsichere Anlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Lage & Umgebung

41189 Mönchengladbach

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und lebendigen Wohngegend von Mönchengladbach. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und urbaner Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel. Auch Familien profitieren von der zentralen Lage: Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie die Mönchengladbacher Innenstadt sowie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert. Grüne Oasen in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Erholung an der frischen Luft ein, sodass sich urbanes Leben und Entspannung harmonisch verbinden. Die Lage vereint Ruhe, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität – ideal für Menschen, die Stadtnähe mit komfortabler Wohnatmosphäre suchen.



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

2029-10-28

Endenergieverbrauch

166,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1962

Wesentlicher Energieträger

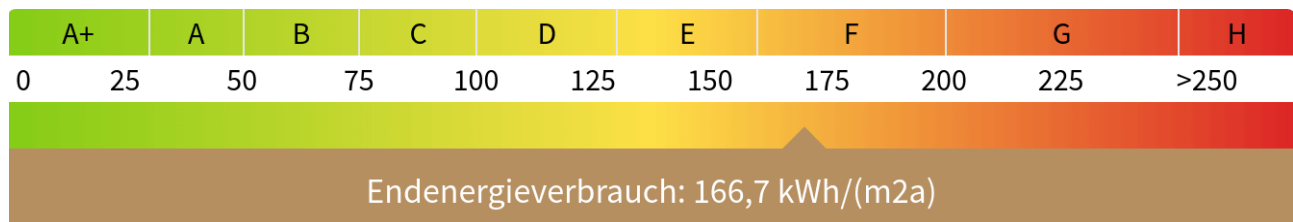
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Wohnbereich



Flurbereich



Kinderzimmer



Badezimmer



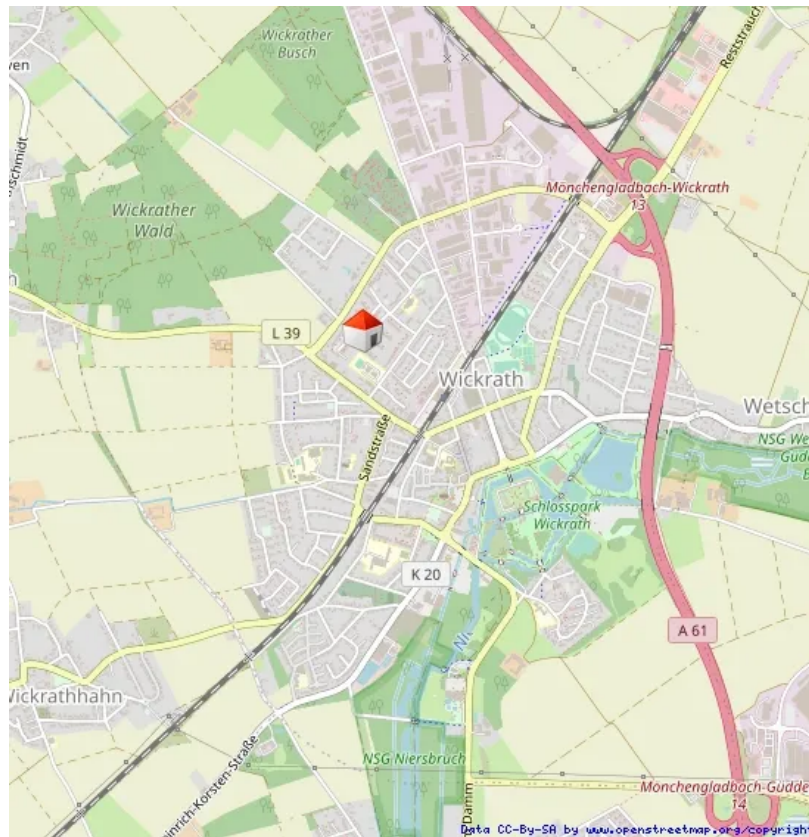
Flurbereich



Küche



Balkon



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

