DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3861

41236 MÖNCHENGLADBACH

Gepflegte 3-Zi.-DG-Wohnung: Solide Kapitalanlage oder neues Eigenheim (Bezugsfrei nach Absprache)

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 59 m²	1958	3	135.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**135.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.288,14 €**
Hausgeld	**268 €**
Wohnfläche	**ca. 59 m²**
Zimmer	**3**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1958**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**07.08.2028**
Endenergieverbrauch	**99 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Zimmer

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1958 stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar, bietet jedoch auch für Eigennutzer attraktive Perspektiven. Auf ca. 59 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung vielseitig nutzbar sind und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Derzeit ist die Wohnung für ca. 400 € kalt monatlich vermietet und bietet damit eine solide Einnahmebasis mit weiterem Steigerungspotenzial. Für Interessenten, die die Immobilie selbst bewohnen möchten, besteht nach Absprache die attraktive Möglichkeit, dass das Objekt bei Übernahme leerstehend übergeben wird. Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklagen beläuft sich auf 268 €.

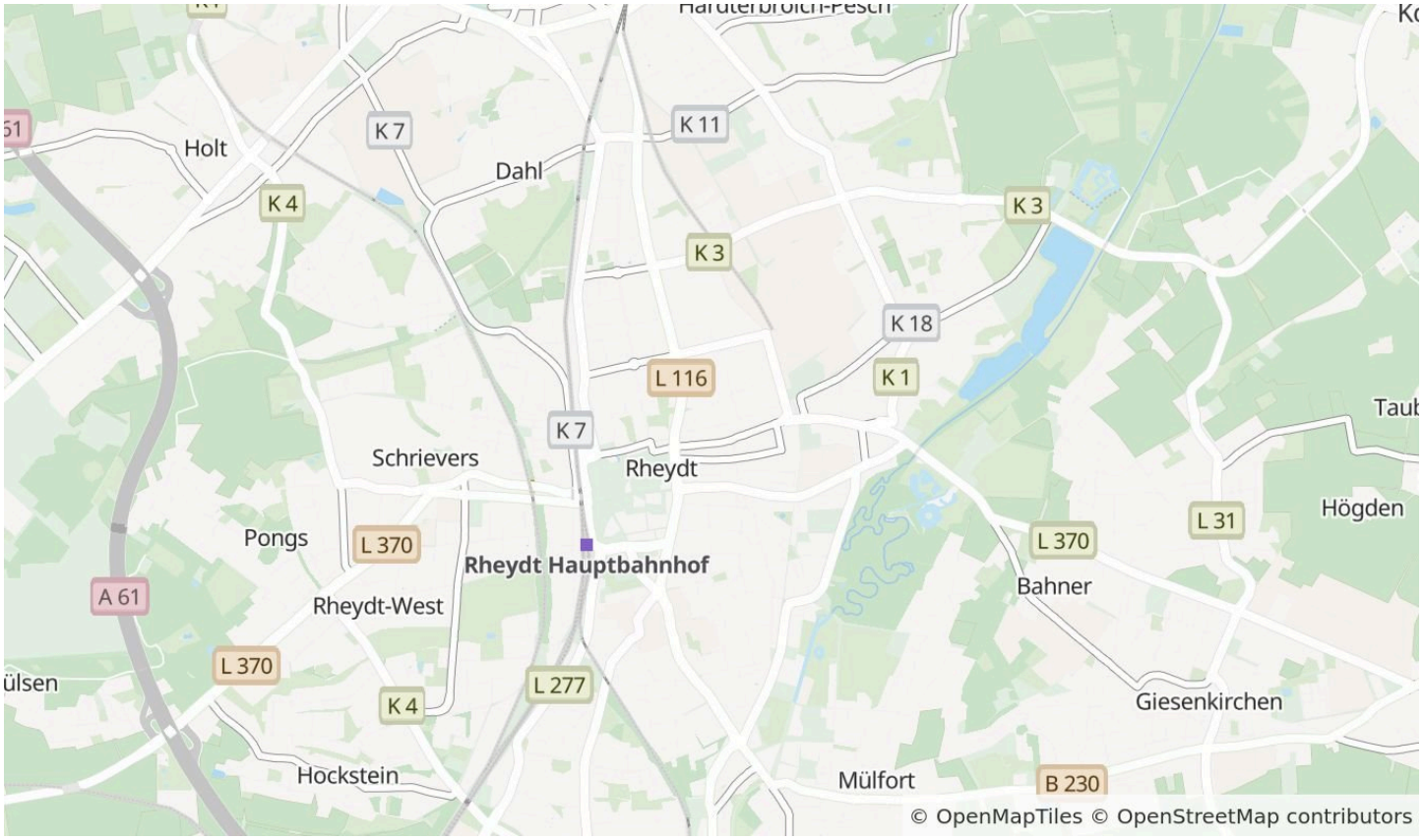
Bereits der Grundriss zeigt eine funktionale und alltagstaugliche Raumaufteilung. Von der zentralen Diele aus sind die einzelnen Räume bequem erreichbar, was für eine klare Trennung der Wohnbereiche und kurze Wege innerhalb der Wohnung sorgt. Der Wohnbereich bietet eine angenehme Größe und genügend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Auch das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für das übliche Mobiliar. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und kann flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden – eine Aufteilung, die die Wohnung für unterschiedlichste Nutzergruppen gleichermaßen attraktiv macht.

Die Ausstattung vermittelt einen hellen und gepflegten Gesamteindruck. Der Eingangsbereich wirkt freundlich und bildet einen angenehmen Empfang. Die separate Küche präsentiert sich praktisch geschnitten und verfügt über Tageslicht, wodurch eine einladende Atmosphäre entsteht; zudem bietet der Raum genügend Platz für eine kleine Essmöglichkeit. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt zeigt sich die Wohnung in einem ordentlichen Zustand, der durch die Lichtverhältnisse und den besonderen Charme der Dachgeschosslage unterstrichen wird. In Verbindung mit dem gelungenen Grundriss und der Option auf einen kurzfristigen Selbstbezug oder eine nachhaltige Ver-

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

mietung bietet sich hier eine vielseitige Gelegenheit in eine wertstabile Immobilie zu investieren.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in der lebendigen Stadt Mönchengladbach, im beliebten Stadtteil Rheydt. Die zentrale Lage sorgt dafür, dass das belebte Stadtzentrum in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist, was Ihnen Zugang zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten bietet.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist optimal, da die Autobahn nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil: Sowohl Kindergärten als auch Grund- und Realschulen sind in komfortabler Distanz gelegen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen aus, was sie zu einer idealen Wahl für Familien und Berufspendler macht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Küche



Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohnbereich



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online