DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3779

41199 MÖNCHENGLADBACH

Sofort Mieteinnahmen sichern: 3-Zimmer-Etagenwohnung auf 79m² Wohnfläche inkl. Balkon und Stellplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 79 m²	1977	3	110.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**110.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.392,41 €**
Hausgeld	**292 €**
Wohnfläche	**ca. 79 m²**
Zimmer	**3**
WBS erforderlich	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1977**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**

Badezimmer	**1**
Balkone	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**28.10.2035**
Endenergieverbrauch	**116 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung in Mönchengladbach-Odenkirchen verbindet eine gefragte Wohnlage mit einer funktionalen Grundrissgestaltung und bestehender Vermietung. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1977 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zu allen Etagen und steigert die Alltagstauglichkeit sowie die nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

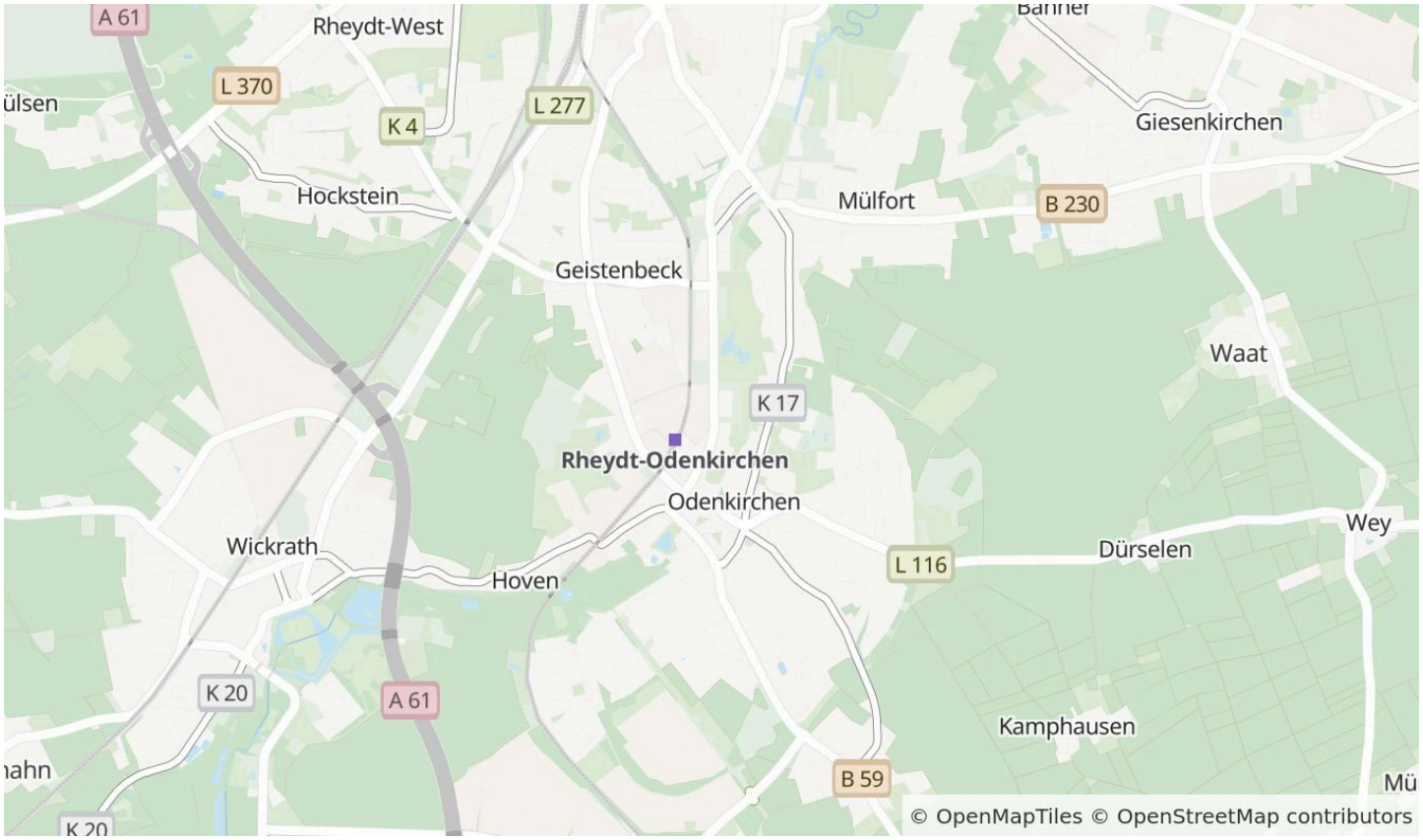
Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79 m². Der durchdachte und funktionale Grundriss verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer. Neben zwei gut geschnittenen Schlafzimmern stehen ein Badezimmer sowie ein freundlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon zur Verfügung. Der Balkon erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Mehrwert für die Mieter. Die Raumaufteilung ist zeitlos konzipiert und spricht sowohl Paare als auch kleine Familien an.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr angemessenen Standard und fügt sich stimmig in den insgesamt ordentlichen Eindruck der Immobilie ein. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Das monatliche Hausgeld beträgt 292,00 €. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen von ca. 4.560 €.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Bestandsimmobilie mit Aufzug, die sich ideal für Käufer eignet, die eine vermietete Eigentumswohnung in guter Lage als langfristige Kapitalanlage erwerben möchten.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Diese Etagenwohnung befindet sich in der charmanten Gegend von Odenkirchen-Mitte in Mönchengladbach. Die Lage besticht durch ihre hervorragend ausgebildete Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie einen Kindergarten, der lediglich 500 Meter entfernt liegt. Auch eine Grundschule befindet sich in der nahen Umgebung, sodass Familien mit Kindern die Vorteile kurzer Wege genießen können.

Für ältere Schüler sind sowohl ein Gymnasium als auch eine Realschule problemlos zu erreichen, beide in bequemer Entfernung von etwa einem Kilometer bzw. 3,2 Kilometern. Die Nähe zur Autobahn, nur 3 Kilometer entfernt, ermöglicht eine exzellente Anbindung für Pendler oder Ausflüge in die umliegenden Städte.

Zusätzlich liegt das Stadtzentrum von Rheydt lediglich 4 Kilometer entfernt und offeriert vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Odenkirchen-Mitte selbst bietet eine ruhige, aber dennoch zentral gelegene Umgebung, die durch eine harmonische Wohnatmosphäre und gut ausgebaute Annehmlichkeiten besticht. Diese Lage vereint die Vorzüge urbanen Lebens mit einem ruhigen, nachbarschaftlichen Umfeld.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer



Küche

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer

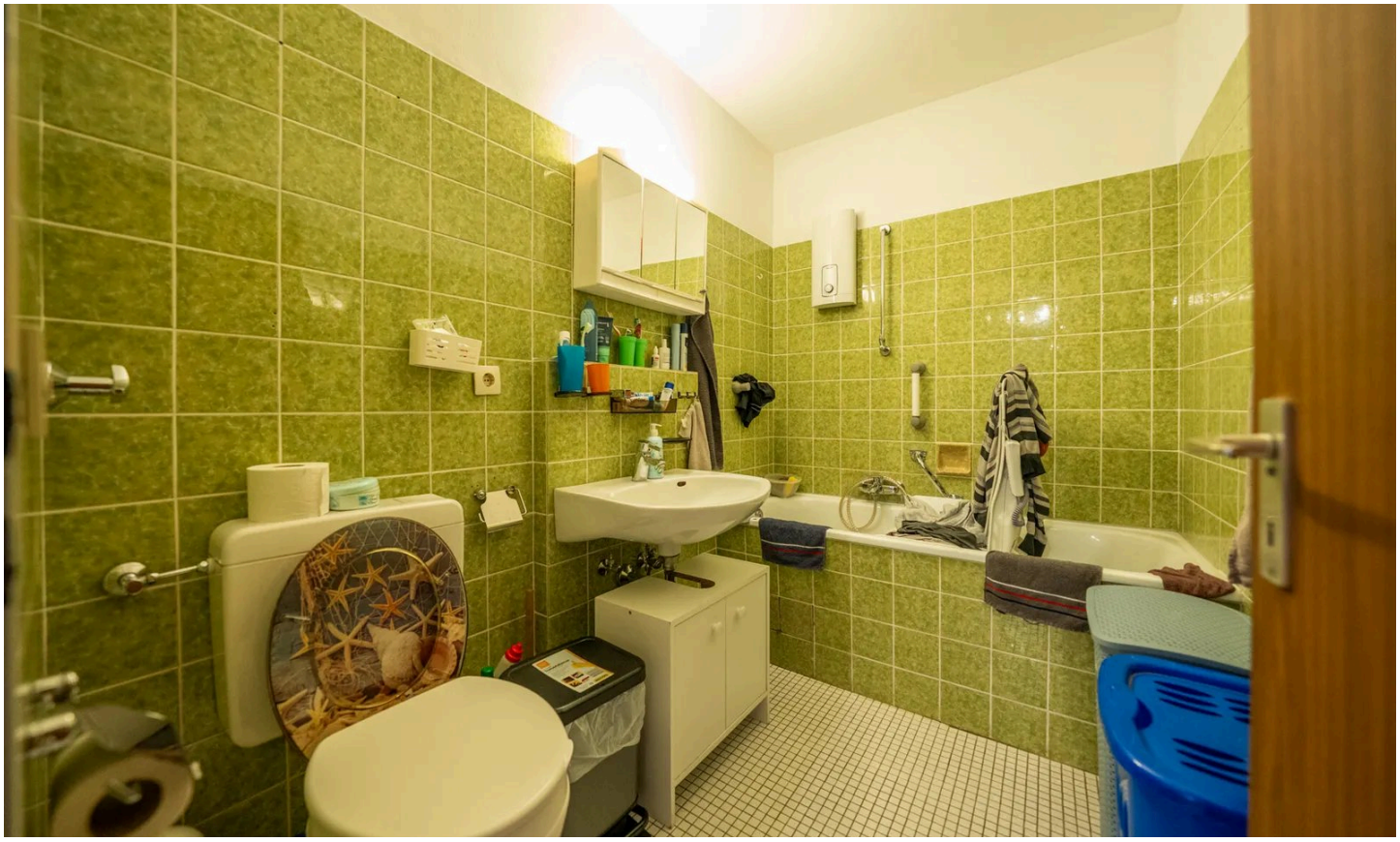


Essbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



Balkon

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



3. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online