DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4187

41238 MÖNCHENGLADBACH

Gepflegte Etagenwohnung im Herzen von Mönchengladbach auf ca. 78 m²

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 78 m²	1974	3	189.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**189.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.423,08 €**
Hausgeld	**350 €**
Wohnfläche	**ca. 78 m²**
Zimmer	**3**
Baujahr	**1974**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.03.2029**
Endenergieverbrauch	**119 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Essbereich

Objektbeschreibung

Für alle, die ein aktives Leben führen und ein Zuhause suchen, das überschaubare Wege mit modernem Wohnkomfort verbindet: Diese Etagenwohnung im 1. Obergeschoss in Mönchengladbach bietet Ihnen den idealen Rahmen für Ihre Pläne. Im 1. Obergeschoss gelegen, erreichen Sie Ihre Wohnung mühelos über wenige Treppenstufen – ganz ohne lange Wege oder die Abhängigkeit von einem Aufzug. Auf ca. 78 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, bei der die aufwendigsten Modernisierungen an Bad und Küche bereits umgesetzt wurden. Hier gestalten Sie lediglich die Böden und Wandflächen nach Ihrem persönlichen Geschmack und ziehen zeitnah ein.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1974 überzeugt durch solide Bauqualität und eine gepflegte Eigentümergemeinschaft. Auch energetisch und technisch wurden die Weichen für die Zukunft bereits gestellt: Die Immobilie ist mit einer neuen gemeinschaftlichen Heizungsanlage aus dem Baujahr 2020 ausgestattet, ergänzt durch neuwertige Heizkörper in den Wohnräumen. Ein Hausgeld von ca. 350,00 € inkl. Rücklagen im Monat sorgt zudem für sehr moderate und kalkulierbare Nebenkosten.

Beim Betreten der Wohnung im 1. Obergeschoss werden Sie von einem zentralen Flur empfangen, der alle Räume praktisch erschließt. Den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet der Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Transparenz zum Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon – ein privater Außenbereich, der an sonnigen Tagen zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Besonders attraktiv für Ihren Einzug: Das sanierte Badezimmer besticht durch ein zeitgemäßes Design und eine moderne Ausstattung. Auch der sanierte Küchenbereich bietet eine saubere, aktuelle Basis für Ihre Einbauküche. Zwei weitere gut geschnittene Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

Diese Etagenwohnung verbindet zeitgemäße Technik, bereits erneuerte Funktionsräume und ein überschaubares Maße an Eigenleistung bei der Endgestaltung zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin: Kontaktieren Sie unser Büro, um sich persönlich von der Raumwirkung und den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

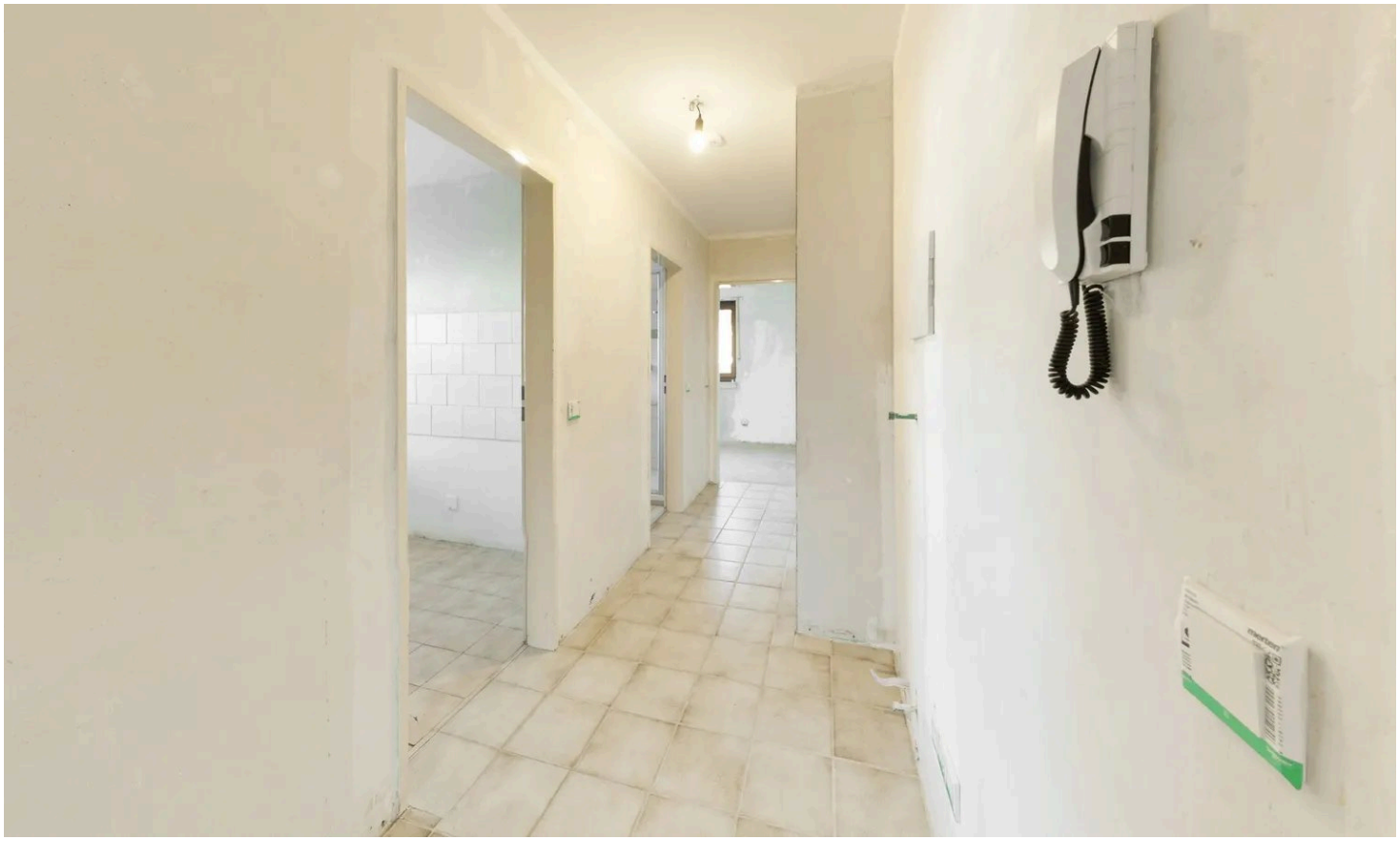


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

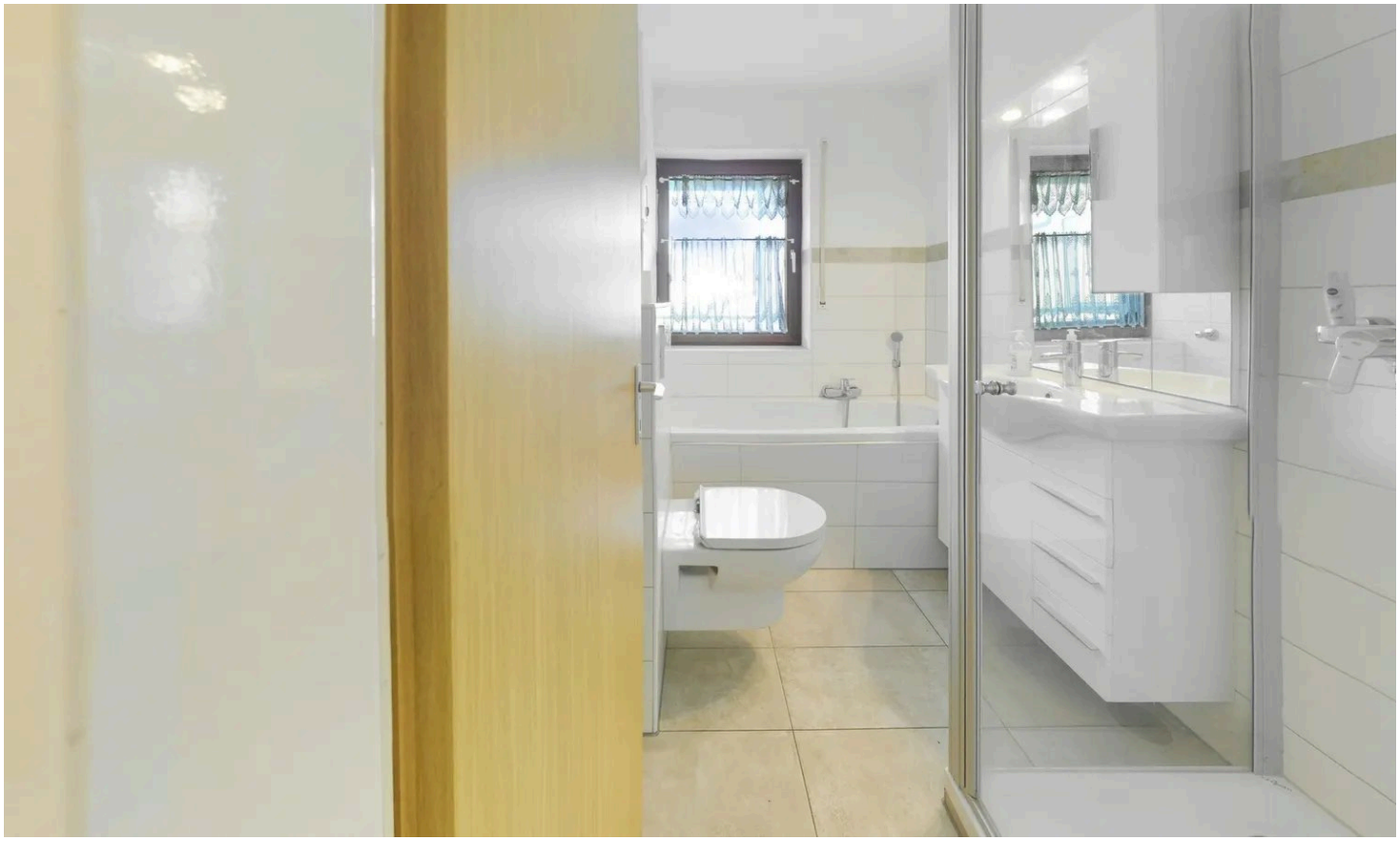
Lagebeschreibung

Mönchengladbach bietet als dynamische Großstadt im Rheinland eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch kurze Wege im Alltag aus: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das regionale Autobahnnetz erreichen Sie umliegende Städte wie Düsseldorf oder Neuss unkompliziert und zügig.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Flur



Bad

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Küche



Kinderzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Optimaler Grundriss: ca. 78 m² Wohnfläche mit 3 flexibel nutzbaren Zimmern.

— Perfekte Etagenlage: 1. Obergeschoss – bequem und schnell über wenige Stufen erreichbar.

— Technisch aktualisiert: Neue gemeinschaftliche Heizungsanlage (2020) und neuwertige Heizkörper.

— Vorarbeiten erledigt: bereits saniertes Badezimmer und sanierter Küchenbereich.

— Gestaltungsfreiraum: Lediglich Bodenbeläge und Wandgestaltung wählen Sie nach eigenem Geschmack.

— Großzügiger Balkon: Großer Balkonbereich für entspannte Stunden im Freien.

— Hausgeld von monatlich ca. 350,00 € inkl. Rücklagen

— Kellerraum für zusätzliche Staufläche

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online