

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

### RESERVIERT- Sanierte 2 Zimmer Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-415871

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **142.500 €**

Ansprechpartner:  
Scheerle-Bauer Immobilien GmbH  
Telefon: 0176 30558083

Urftstr. 122  
41239 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970
Etagen	5
Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,00 m²
Nutzfläche	6,00 m²
Energieträger	Gas

Hausgeld mtl.	303 €
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach
- Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Direkt am Schmölderpark – ruhige, grüne Lage mit hohem Wohnwert
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Frisch und vollständig saniert (Erstbezug nach Sanierung)
- Neu: sämtliche Bodenbeläge, Wandbeläge, Fenster, Heizkörper, Fensterbänke
- Badezimmer komplett neu inkl. erneuerter Wasserleitungen
- Elektroinstallation überarbeitet
- Modernes, helles Gesamtbild
- Neue Fenster mit Rollläden
- Neue Wohnungseingangstür
- Gas-Zentralheizung aus 2018
- Kein Renovierungs- oder Investitionsbedarf
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Scheerle-Bauer Immobilien GmbH

Bengdbruchstr. 74

47877 Willich

Handelsregister: HRB 17459

Registergericht: Amtsgericht Krefeld

Vertreten durch:

Clara Scheerle-Bauer

Kontakt

Telefon: +49 (0) 2156 5780524

E-Mail: [info@scheerle-bauer-immobilien.de](mailto:info@scheerle-bauer-immobilien.de)

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE326138692

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

ERGO Versicherung AG

Victoriaplatz 1, 40477 Düsseldorf, Deutschland

Geltungsraum der Versicherung:

Deutschland

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohngebiet in

Mönchengladbach, im Stadtteil Rheydt. Diese attraktive Lage bietet eine harmonische

Mischung aus städtischem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die

Umgebung ist von gepflegten Wohnanlagen und Einfamilienhäusern geprägt, die einen hohen Lebensstandard gewährleisten.

In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und

Kindergärten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch medizinische

Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden, was die Wohnqualität weiter steigert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert das Stadtzentrum sowie umliegende Stadtteile erreichen können.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Bad



Diele



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

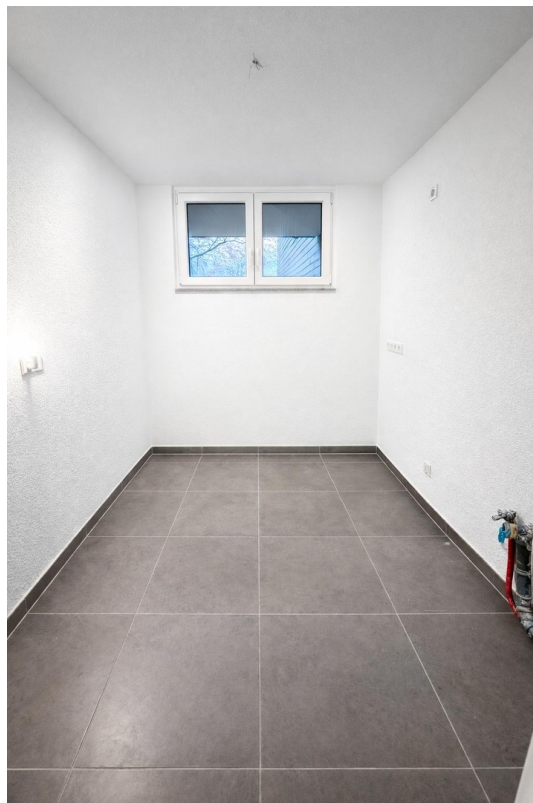


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Grundriss

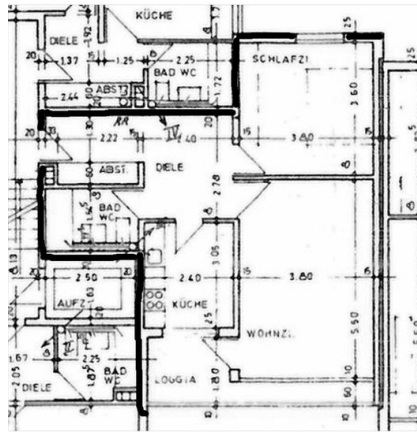


Küche

# Exposé - Galerie

< Grundriss ▾

...



Grundriss





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

