

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

MG-Rheydt: Citynah, ruhig, mit 2 Balkonen, Tiefgarage, Aufzug



Objekt-Nr. OM-427924

Wohnung

Verkauf: **253.000 €**

41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,71 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	303 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier können Sie einziehen! Moderne, helle, bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, ca. 94 qm mit Aufzug, Tiefgaragenplatz und Einbauküche.

Die Wohnung besticht durch ihre Großzügigkeit. Vor 9 Jahren wurde die Wohnung in der 3. Etage des 1997 erbauten Mehrfamilienhauses umfangreich modernisiert und bis jetzt vom Eigentümer selbst bewohnt. Dabei wurden Wände entfernt, die elektrischen Rolladenanlagen erneuert, das Stromnetz überarbeitet, die Zimmertüren ausgetauscht sowie Fußböden erneuert und mit einheitlichen hellen, großformatigen Fliesen versehen. Durch den Wegfall von 2 Türen und die neuen Fliesen entstand Weite und ein harmonisches Bild, das sich bis zur hochwertigen, weißen Einbauküche fortsetzt. An die Küche grenzt eine kleine Loggia an.

Der große Süd-Balkon, vom Wohnzimmer aus erreichbar, mit bodentiefen Fenstern, el. Markise und Blick ins Grüne runden das Bild ab. Im Sommer kann er zur sonnig-grünen Oase werden.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen und sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet. Auch das Gäste-WC ist hell gefliest. Im Abstellraum befindet sich die zentrale, wartungsfreie Steuerung der Fußbodenheizung für die Wohnung. Raumthermostate ermöglichen eine genaue Zimmertemperatur. Die Fußböden in den beiden Schlafzimmern bestehen aus Massivholzparkett in Buche. In allen Zimmern sind die elektrischen Rolläden mit Zeitschaltuhren versehen.

Die Fußbodenheizung der Wohnung wird über die Gaszentralheizung versorgt einschließlich Warmwasserbereitung.

Der Aufzug vor der Wohnungstür fährt Sie bis in den Keller. Dort befinden sich ein eigener Kellerraum, die Waschküche, ein Fahrradraum sowie der Zugang zur Tiefgarage. Sie können also von der Tiefgarage aus trocken und barrierefrei bis in Ihre Wohnung gelangen.

Sowohl das Haus als auch die Wohnung sind sehr gepflegt. Es ist ein ruhiges Haus, von Eigentümern und Mietern bewohnt, mit angenehmer Hausgemeinschaft. Eine professionelle Hausverwaltung betreut das Objekt. Das Hausgeld beträgt aktuell monatl. 303 €. Darin enthalten sind u.a. die Heizkosten, die Kalt- und Warmwasserkosten, Müllabfuhr, Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung und die Rücklage.

Renovierungen oder Sanierungen für das Haus sind nicht geplant.

Diese schöne, gepflegte Wohnung eignet sich für Paare, eine kleine Familie oder auch für Senioren (da barrierearm).

Eckdaten

Zentrale, aber ruhige Lage in Rheydt

Baujahr 1997

Wohnfläche 93,71 qm

Aufzug bis in den Keller

Südbalkon mit Markise

Fußbodenheizung

moderner Fliesenbelag und Parkett

elektrische Rolläden

Bad mit Dusche und Wanne

Gäste-WC

hochwertige Einbauküche

Tiefgaragenstellplatz

Hausgeld 303 €

Glasfaseranschluss

Energieausweis Stufe D

Provisionsfrei

Ausstattung

Sanierung vor ca. 9 Jahren: Wände und Türen verändert, Elektrische Anlagen überarbeitet, elektrische Rolläden erneuert, Zimmertüren durch neue ersetzt, Fußböden erneuert und einheitlich mit hellen, großformatigen Fliesen belegt. Glasfaseranschluss seit 2025.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist barrierearm, nicht barrierefrei. Von der Haustür bis zum Aufzug gibt es drei Stufen.

Lage

Zentrale und dennoch ruhige Lage in Mönchchengladbach-Rheydt, in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone, nahe der City. Der Hbf ist ca. 2,5 km entfernt. Bis zum Rheydter Markt sind es ca. 800 m.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bushaltestellen, Gastronomie, Sportstätten, Schulen, Post usw. sind fußläufig zu erreichen. Bis zum Niersgrünzug sind es nur wenige hundert Meter.

Die Lage in gewachsener Umgebung verbindet urbane Nähe, gute Erreichbarkeit und alltagspraktische Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie

Wohnzimmer, KI generiert



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



Ausblick 1

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht

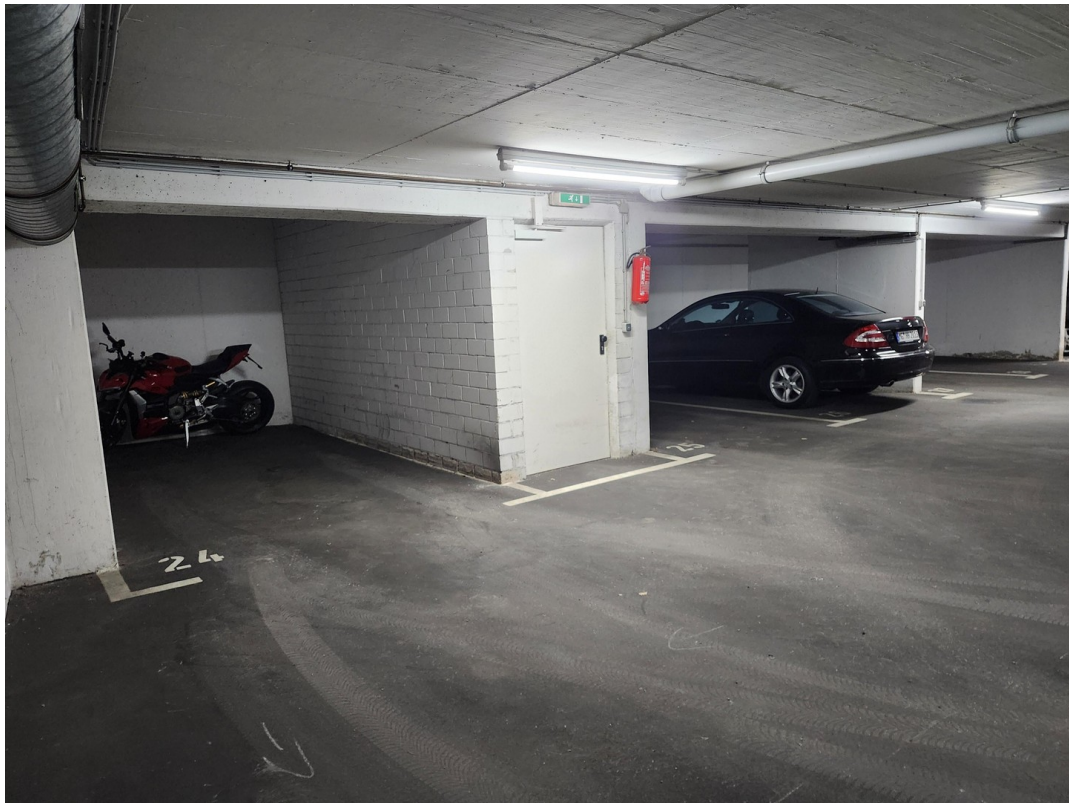
Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

