

Exposé

Wohnung in Moenchengladbach

**Frisch renovierte 4-Zimmer-ETW mit Aufzug & Südbalkon
– ruhig & zentrumsnah (41061)**



Objekt-Nr. OM-437468

Wohnung

Verkauf: **209.999 €**

Ansprechpartner:
David Solf

41061 Moenchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962
Zimmer	4,00
Wohnfläche	85,00 m²

Übernahme	sofort
Etage	3. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in 41061 Mönchengladbach überzeugt mit einer seltenen Kombination aus zentrumsnaher Lage und angenehm ruhigem Wohnumfeld. Das Gebäude befindet sich in einer Anliegerstraße/Sackgasse innerhalb einer Park ähnlich angelegten, grünen Anlage – ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten und dennoch Wert auf Ruhe und Erholung legen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Schon beim Betreten fällt der helle, moderne Gesamteindruck auf: die frische Renovierung (2026), ein zeitgemäßer Bodenbelag (Design-Vinyl) und stimmige, klare Oberflächen sorgen für ein direktes „Einziehen-und-wohlfühlen“-Gefühl.

Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum Südbalkon. Dank der großzügigen Verglasung wirkt die Wohnung besonders freundlich und lichtdurchflutet. Der Balkon selbst ist angenehm groß, überdacht und mit zwei Markisen ausgestattet – perfekt für sonnige Stunden und gleichzeitig flexibel beschattbar. Der Blick ins Grüne unterstreicht das ruhige Wohngefühl.

Mit vier gut nutzbaren Zimmern bietet die Wohnung viel Flexibilität – ideal für Paare mit Homeoffice, kleine Familien oder alle, die neben Schlafen und Wohnen zusätzlich Platz für Arbeiten, Kind oder Gäste schätzen. Ein Gäste-WC, eine Abstellkammer in der Wohnung sowie ein Kellerraum runden das Angebot praktisch ab.

Die Wohnung ist leerstehend und kann sofort übernommen werden – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Ausgangslage.

Ausstattung

Frisch renoviert (2026) mit modernem Design-Vinyl. Heller Wohnkomfort durch großzügige Fensterflächen und Zugang zum Südbalkon (überdacht, 2 Markisen). Gäste-WC, Abstellkammer und Kellerraum vorhanden. Hinweis: Möblierung dient der Veranschaulichung (Home Staging) und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in 41061 Mönchengladbach in einer besonders gefragten Mikrolage, die zentrale Erreichbarkeit mit hoher Wohnqualität verbindet. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse) innerhalb einer parkähnlich angelegten, sehr grünen Wohnanlage. Dadurch genießen Sie eine angenehm entspannte Atmosphäre – fernab von Durchgangsverkehr – und gleichzeitig kurze Wege in die Innenstadt.

Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet durch die großzügigen Grünflächen sowie einen kleinen Spielplatz auf dem Grundstück ein attraktives Wohnumfeld. Für Erholung im Alltag erreichen Sie den Buntten Garten in ca. 5–7 Gehminuten – ideal für Spaziergänge, Sport oder Zeit mit der Familie.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, der ÖPNV liegt fußläufig in ca. 2 Minuten Entfernung. Das Einkaufszentrum Minto erreichen Sie in etwa 10 Minuten, und der Alte Markt mit vielfältiger Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur ca. 5–7 Gehminuten entfernt. Die Autobahnanbindung ist in rund 5 Minuten erreichbar, was die Lage zusätzlich für Pendler interessant macht. Ein Krankenhaus befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Kurz: Eine Lage, die im Alltag überzeugt – ruhig, grün und dennoch mitten im Geschehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Arbeitszimmer / Homeoffice

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Homeoffice



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich