

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung mit modernem Flair in MG-Eicken – bezugsfertig & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446978

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Wolff

41063 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	185 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Künkelstraße 30 im beliebten Stadtteil Eicken in Mönchengladbach und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie eine familienfreundliche Raumaufteilung.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten, das von einer professionellen Hausverwaltung betreut wird. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Küchen- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Wohnzimmer, das als gemütlicher Rückzugsort dient.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können und somit ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt sind.

Das Hauptbad ist mit einer Duschtasse ausgestattet, zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist der Gemeinschaftsgarten, der von allen Hausbewohnern genutzt werden kann und zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien bietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt 185 €. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Etagenheizung, wodurch die Heizkosten individuell gesteuert werden können.

Diese Immobilie vereint eine zentrale Lage mit durchdachter Aufteilung und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche Wände glatt verspachtelt, wodurch ein modernes und elegantes Wohnbild entsteht.

In allen Wohnräumen wurde ein hochwertiger Eichenvinylboden verlegt, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch durch seine Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit punktet.

Auch die sanitäre Keramik wurde vollständig erneuert: Sowohl das Hauptbad als auch das Gäste-WC wurden modern gestaltet und entsprechen heutigen Wohnansprüchen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine hochwertige Ausstattung, die ohne weiteren Renovierungsaufwand direkt bezogen oder vermietet werden kann.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich somit ideal für Eigennutzer, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger mit kurzfristigem Vermietungsinteresse.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer, wodurch sich ein zusätzlicher finanzieller Vorteil ergibt.

Die in der Wohnung dargestellte Möblierung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Künkelstraße 30 im beliebten Mönchengladbacher Stadtteil Eicken, einer zentral gelegenen und gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Eicken zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt von Mönchengladbach aus, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Dadurch profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss in Richtung Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet.

Trotz der zentralen Lage bietet der Stadtteil Eicken auch grüne Rückzugsorte und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet und sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal geeignet ist.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur zum Wohnzimmer



Gäste- WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Hausansicht

