

Exposé

Terrassenwohnung in Mönchengladbach

Wohnen wie im Penthouse: 3 Zimmer, Kamin und ca. 100 m² Dachterrasse in Mönchengladbach



Objekt-Nr. **OM-454802**

Terrassenwohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Lina Höttges

Ernst-Brasse-Straße 26A
41065 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und außergewöhnlich geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche in der 1. Etage eines Zweifamilienhauses in Mönchengladbach, 41065.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse. Die ca. 100 m² große Dachterrasse bietet selten viel Platz für Lounge, Essbereich, Pflanzen, Sonnenliegen oder private Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Ebenfalls kommt man von zwei der drei Zimmer auf die Dachterrasse.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Küche, ein helles Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, 2 weitere Zimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne. Durch die Lage im Zweifamilienhaus entsteht ein deutlich privateres Wohngefühl als in klassischen Mehrparteienhäusern.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Kamin, moderner Ausstattung und außergewöhnlich großer Dachterrasse macht diese Wohnung besonders attraktiv für Paare, kleine Familien oder Käufer, die eine besondere Eigentumswohnung mit Hausgefühl suchen.

Ausstattung

- ca. 100 m² Wohnfläche
- ca. 100 m² Dachterrasse
- 3 Zimmer
- 1.Etage im Zweifamilienhaus
- Kamin im Wohnbereich
- moderne Einbauküche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- große Fensterflächen
- gepflegter Zustand
- viel Nutzungsfläche im Außenbereich
- ruhige, private Wohnsituation durch nur zwei Wohneinheiten

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Moderne Bodenbeläge, eine helle Raumgestaltung, eine hochwertige Einbauküche sowie ein gepflegtes Badezimmer schaffen ein stimmiges und sofort bezugsbereites Wohnambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man auf die außergewöhnlich große Dachterrasse mit ca. 100 m² Fläche. Diese bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Loungebereich über einen Essplatz im Freien bis hin zu einer individuellen Begrünung.

Durch die Lage in einem Zweifamilienhaus entsteht ein ruhiges und privates Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Eigentumswohnungen in größeren Mehrparteienhäusern abhebt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit Eigennutzungsabsicht.

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung möglich. Weitere Unterlagen wie Grundriss, Energieausweis und relevante Objektinformationen können bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in 41065 Mönchengladbach in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Mehrfamilienhäusern und urbaner Nähe.

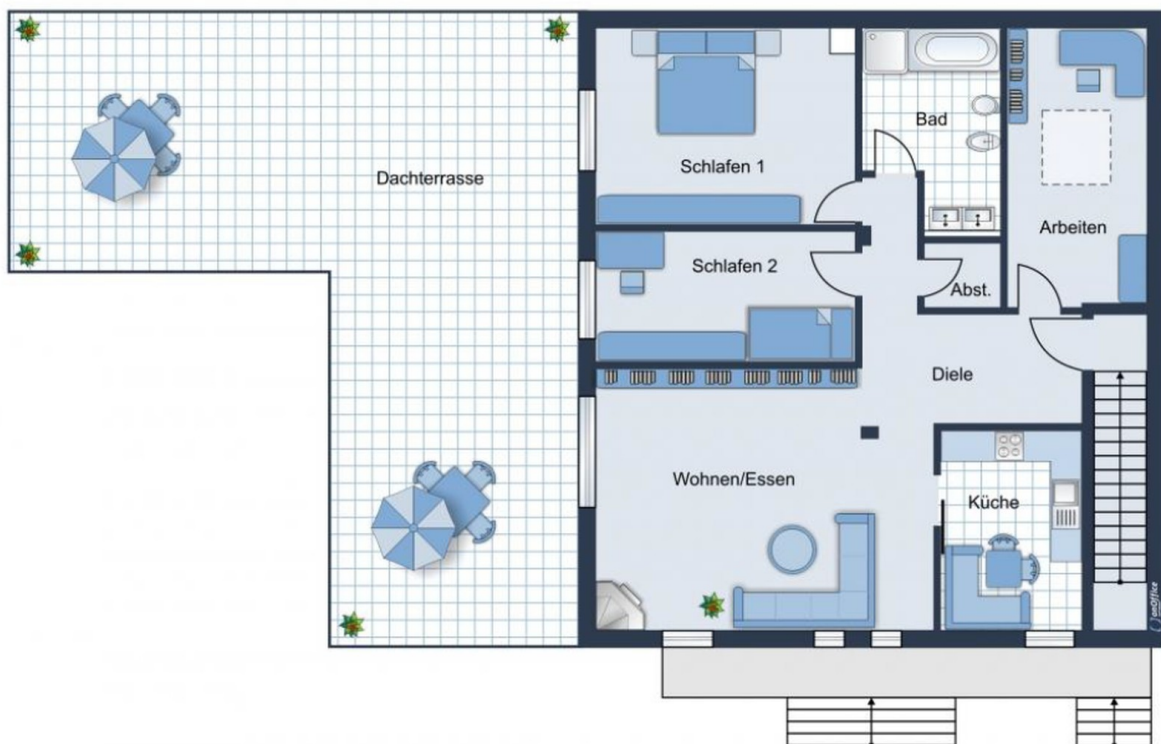
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind je nach genauer Mikrolage gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Stadtteile von Mönchengladbach ist gegeben. Durch die Lage in einem Zweifamilienhaus entsteht trotz stadtnaher Umgebung ein angenehm privates Wohngefühl mit deutlich weniger Parteien als in klassischen Mehrfamilienhäusern.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und großzügigem Außenbereich: Die ca. 100 m² große Dachterrasse bietet einen seltenen Mehrwert und schafft ein Wohngefühl, das eher an ein Penthouse oder ein Haus mit Außenfläche erinnert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

