

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

1-Zimmer-Wohnung – Letzte Einheit in begerter Lage in Mönchengladbach



Objekt-Nr. OM-457445

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **129.500 €**

41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	37,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung mit ca. 37 m² Wohnfläche ist die letzte verfügbare Einheit eines Wohnhauses mit insgesamt 8 Parteien. Aufgrund der hohen Nachfrage bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, eine kompakte und gut geschnittene Wohnung in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Umgebung zu erwerben.

ca. 7.630€ JNKM

Rendite ca. 5,9% p.a.

Die Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, die trotz der kompakten Größe viel Platz und Komfort bietet. Helle Räume, ein praktischer Grundriss und ein zeitgemäßes Wohnambiente machen diese Immobilie ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte sind Sie optimal vernetzt, sowohl für den Alltag als auch für spontane Ausflüge.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Sonstiges

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

Rheydter Stadtwald: Ein großzügiges Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, einem Naturspielplatz und dem beliebten Monte Clamotte für Familien mit Kindern.

Schloss Rheydt: Ein historisches Wasserschloss mit Museum, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen bietet.

Niersradweg: Ideal für Radfahrer und Wanderer, die die Region entlang des Flusses Niers erkunden möchten.

Vitusbad: Ein modernes Freizeitbad mit Sauna- und Wellnessbereich für entspannte Stunden.

Escape Rooms und Gokartfahren: Für Abenteuerlustige bieten sich verschiedene Escape Rooms und Gokartbahnen in der Umgebung an.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend im Stadtteil Rheydt von Mönchengladbach. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Buslinien: In unmittelbarer Nähe halten die Buslinien 001 und 002

Bahn: Der Bahnhof Rheydt Hauptbahnhof ist ca. 1,4 km entfernt und bietet Anschluss an verschiedene Regional- und S-Bahn-Linien.

Für den täglichen Bedarf ist ein Netto Marken-Discount-Supermarkt ca. 540 Meter entfernt, und eine Bäckerei Schneider befindet sich nur etwa 240 Meter entfernt

Diese Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Objekt von außen

Exposé - Grundrisse

