



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Frei Büro/Praxis/Wohnen  
Mönchengladbach-Zentrum**

**Objekt-Nr.:**  
**60840-7299**



## Büro/Praxis zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach - Zentrum





## Details

### Provisionspflichtig

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Zimmer	Nutzfläche (ca.)	Gesamtfläche (ca.)
<b>2</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>

Bürofläche (ca.)	Baujahr	Zustand
<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>1984</b>	<b>gepflegt</b>

## Beschreibung

Hier ist Ihre hochwertig kernsanierte Immobilie. Im Zentrum von Mönchengladbach, unweit des Hauptbahnhofs. Für Eigennutzer und Kapitalanleger. Die sehr helle, ca.120m<sup>2</sup> große Einheit, befindet sich im 2.OG eines markanten Wohn-Geschäftshauses. 2 Zimmer, offene, hochwertige Einbauküche, neues Bad und Gäste-WC. Die Einheit wird vom Estrich bis zur Decke nach hochwertigstem Neubaustandard 2022 saniert. Alle Installationen, wie Elektrik, Fußbodenheizung, etc. werden komplett erneuert. Fußböden hochwertig gefliest mit 1m x 1m großen Fliesen. Sämtliche Räume mit einer kompletten Frontseite, durchgängiger, sehr großer Alu-Eloxal-Fensterfront. Ca. 3m Raumhöhe. Auch ein Aufzug ist im Haus.

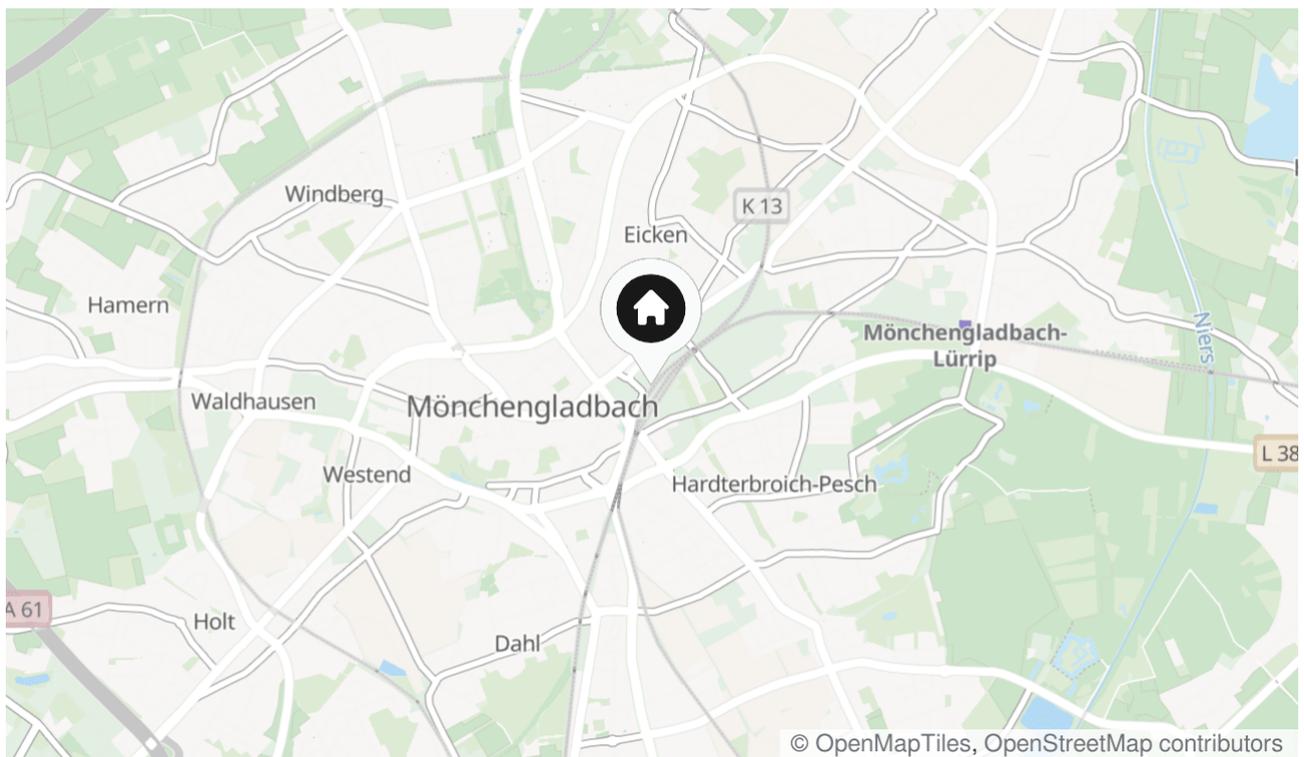
## Ausstattung

- Aufzug
- Gaszentralheizung
- Keller
- Räume individuell aufteilbar
- markantes Haus, werbewirksam
- zentrale Lage

## Lage & Umgebung

41061 Mönchengladbach - Zentrum

Das 1984 erbaute Wohn-Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Mönchengladbach - unweit des Hauptbahnhofs. Sie erreichen fußläufig alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, etc. Anbindungen an das örtliche und überörtliche Straßennetz in alle Richtungen und Autobahnen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**150 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

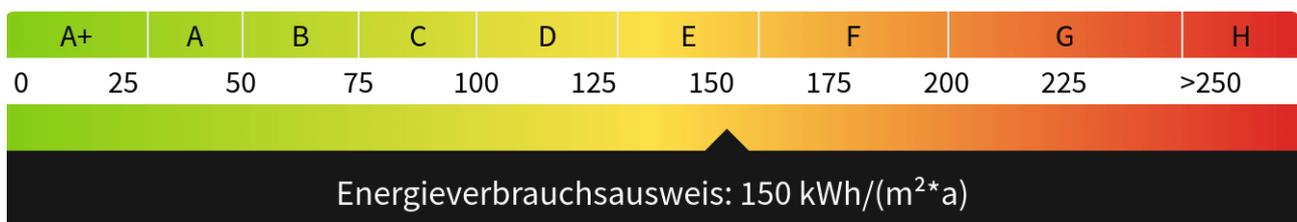
**Gas**

Baujahr (Energieausweis)

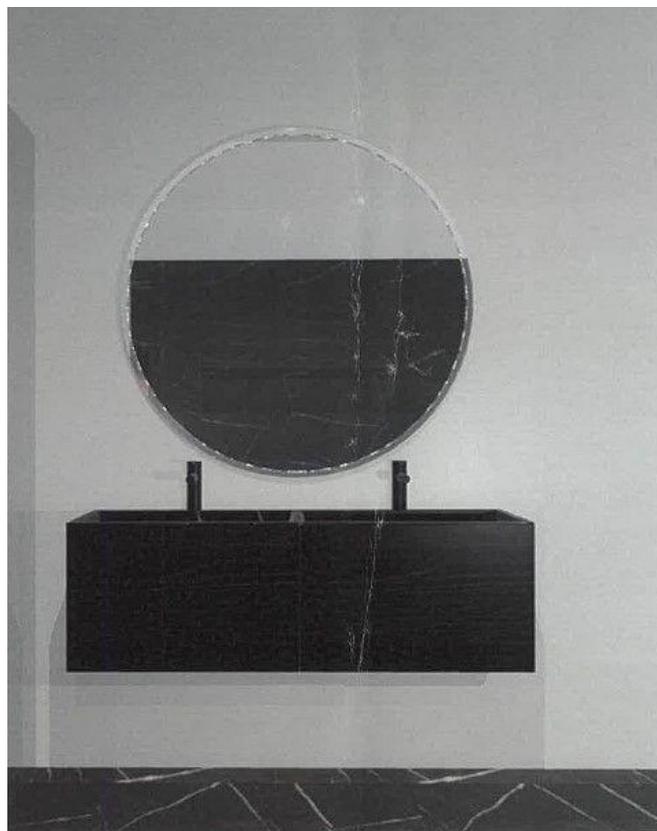
**2006**

Gültig bis

**20.08.2029**











## Kontakt

### **G. Obrock Immobilien und Finanzierungsvermittlung GmbH**

Viersener Straße 48

41061 Mönchengladbach

Telefon: 02161-24759-0

E-Mail: r.rosenfeldt@obrock.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Rainer Rosenfeldt

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

