



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Provisionsfreie, gut geschnittene 33 m<sup>2</sup>  
Wohnung mit Sonnenbalkon und  
geringen Nebenkosten!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3525**

# Wohnung zum Kauf

in 41236 Mönchengladbach / Heyden





## Details

Hausgeld

**124,44 €**

Wohnfläche (ca.)

**33 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1963**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht diese gut geschnittene und einladende Etagenwohnung im beliebten Stadtteil Heyden in Mönchengladbach. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 und bietet ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie eignet sich ideal für Singles oder Pendler, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in attraktiver Lage legen.

Die Wohnung überzeugt durch einen hellen Wohn- und Schlafbereich, der mit einer praktischen Küchenzeile ausgestattet ist. Diese nutzt den Raum effizient und garantiert kurze Wege. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die äußerst niedrigen Nebenkosten, die einen effizienten und kostengünstigen Betrieb der Wohnung gewährleisten. Zudem bietet die aktuell erzielte Miete von 260,00 € ein signifikantes Potenzial für zukünftige Mietanpassungen, wodurch die Wohnung besonders für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt.

Das Gebäude selbst ist in einem gepflegten Zustand, es besteht kein Renovierungsstau. Dies gewährleistet ein angenehmes Wohnen und schützt vor unvorhergesehenen Instandhaltungsaufwendungen in naher Zukunft.



Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der guten Lage und den günstigen Betriebskosten bietet diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren großes Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese Wohnung näher kennenzulernen.

## **Ausstattung**

- Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1963
- Kompakte Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup>
- Gemütliches Zimmer, ideal als Single-Wohnung oder Pendlerwohnung
- Badezimmer mit Dusche
- Sonniger Balkon, perfekt zum Entspannen im Freien
- Moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013
- Kunststofffenster
- Das monatliche Hausgeld inkl. Zuführung Instandhaltung beträgt 124,44 €
- Kaltmiete von derzeit 260,00 €
- Käuferprovisionsfrei

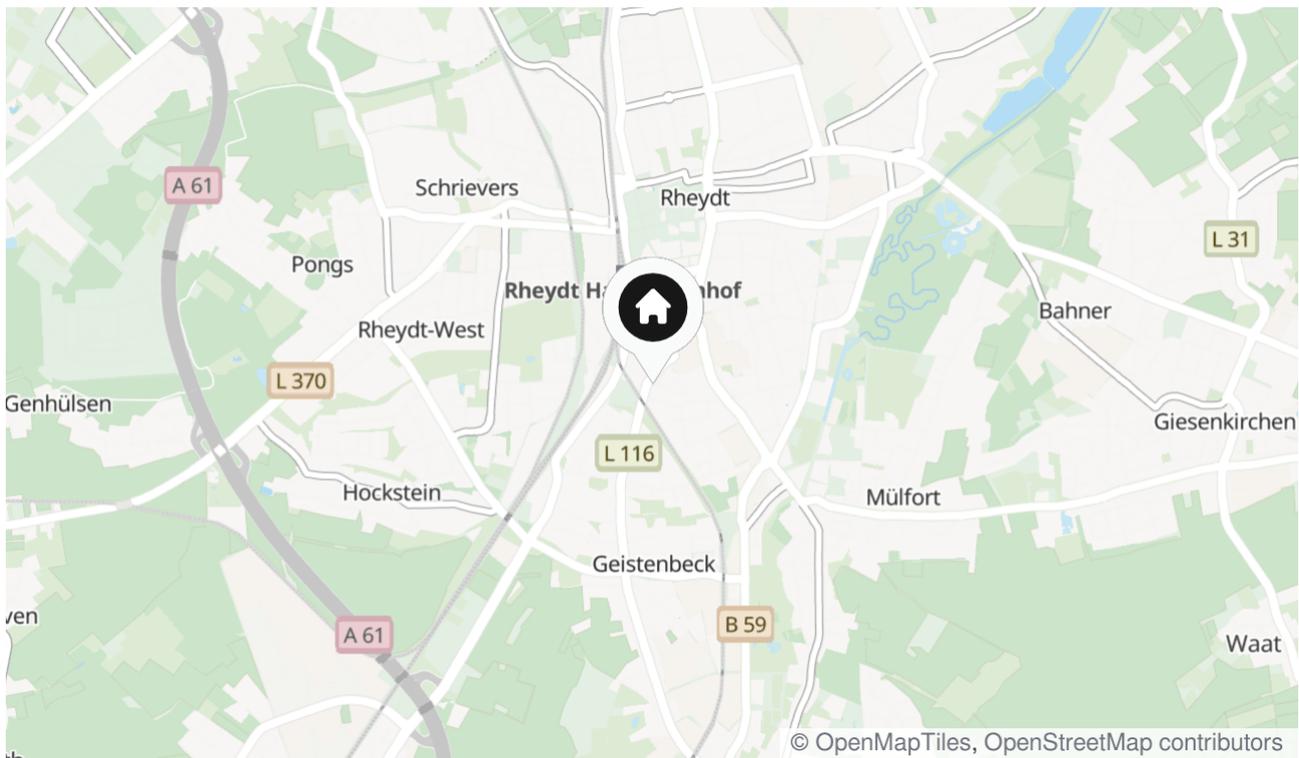
## Lage & Umgebung

41236 Mönchengladbach / Heyden

Die Etagenwohnung liegt im Stadtteil Heyden von Mönchengladbach, einer Stadt, die durch ihre Lebendigkeit überzeugt und mit zahlreichen Annehmlichkeiten sowie einer exzellenten Verkehrsanbindung besticht. Dank der zentralen Lage der Wohnung sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung fußläufig erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet, dass Sie den Mönchengladbacher Hauptbahnhof und andere wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichen. Zudem ermöglicht die Nähe zur Autobahn eine bequeme Anfahrt in benachbarte Städte und das Ruhrgebiet.

Diese Lage ist perfekt für all jene, die eine ruhige, gut vernetzte Lebensweise in einer pulsierenden Stadt genießen möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

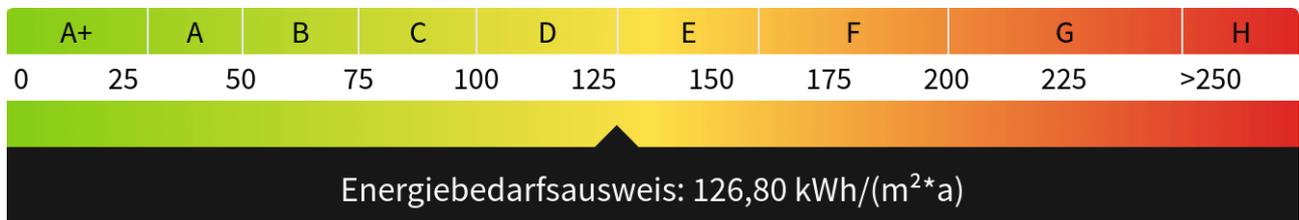
Endenergiebedarf  
**126,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**10.01.2032**





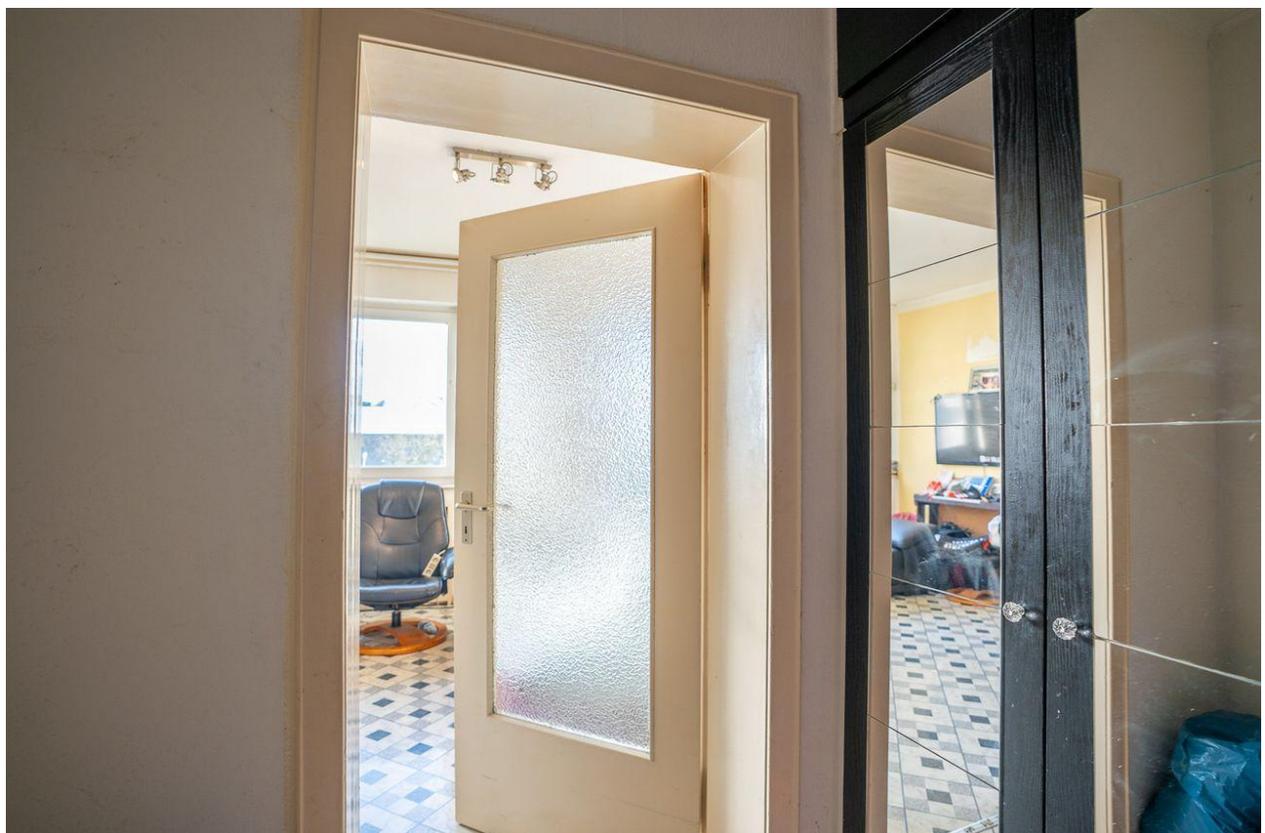
Fernblickbalkon



Rückansicht



Hausansicht



Flur



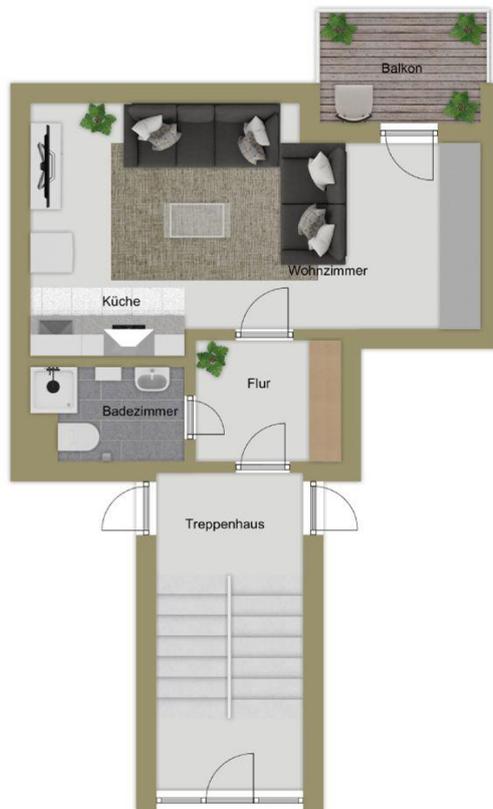
Wohn Schlafbereich



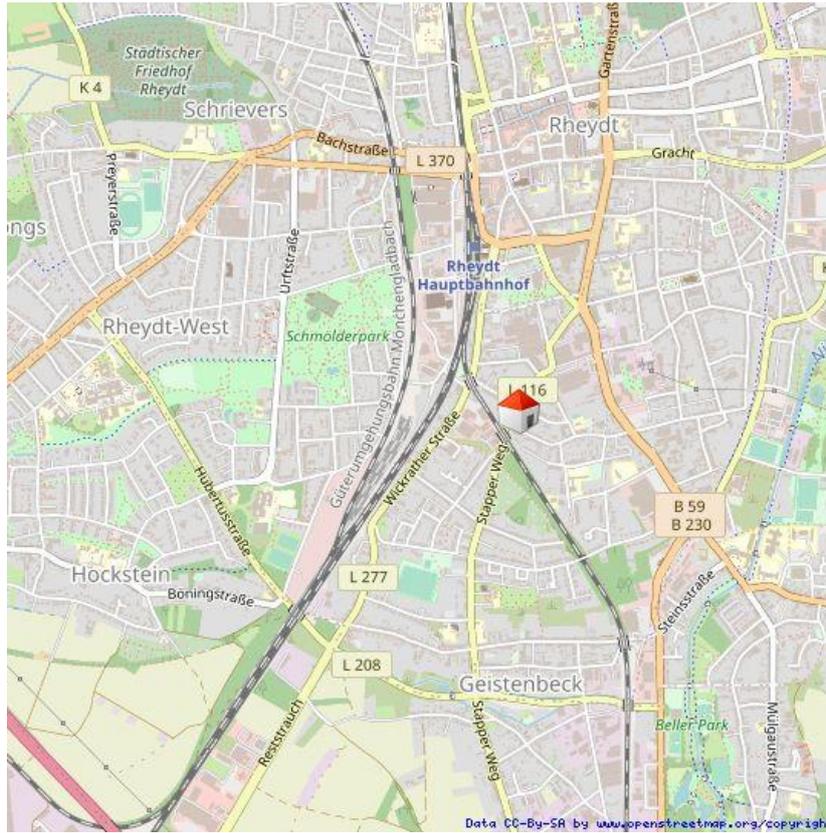
Küche Essbereich



Badezimmer



3. Obergeschoss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

