



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Doppelte Balkonpracht in
Mönchengladbach: Zentrumsnahe 72 m²
Wohnung, 3 Zimmer & Garage**

Objekt-Nr.:

20049-3568

Wohnung zum Kauf

in 41065 Mönchengladbach / Hardterbroich-Pesch





Details

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) 72 m²	Zimmer 3	Anzahl Schlafzimmer 2
Anzahl Badezimmer 1	Anzahl Stellplätze 1	Anzahl Balkone 2
Baujahr 1980	Stellplatzmiete (Garage) 0 €	Garagenanzahl 1
Zustand gepflegt	Unterkellert Ja	

Beschreibung

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause im Stadtteil Hardterbroich in Mönchengladbach! Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1980 befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² sowie einer durchdachten 3-Zimmer-Aufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung besticht durch ihr helles und freundliches Wohnkonzept. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Immobilie und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Neben dem Hauptschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Diese Vielseitigkeit ermöglicht eine ideale Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Raum für Küchenmöbel und -geräte. Das Badezimmer ist klassisch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen.



Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Balkone, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von beiden Zimmer zum Innenhof aus zugänglich sind. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, sei es bei einem Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Zusätzlichen Komfort bietet die eigene Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Diese ermöglicht Ihnen bequemes und sicheres Parken direkt vor Ort – ein großer Vorteil, der Ihren Alltag erleichtert.

Die Wohnung ist derzeit für eine Kaltmiete von 650,00 € vermietet. Dadurch bietet sich auch die Möglichkeit, das Objekt bei Interesse weiterhin als vermietete Immobilie zu nutzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit Wohlfühlfaktor!

Ausstattung

- Baujahr ca. 1980, gut erhalten
- Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 72 m² Wohnfläche
- Aufteilung in 3, davon 2 optional nutzbare Zimmer
- Zwei großzügige Balkone zum Entspannen
- Eigene Garage für bequemes Parken
- Hausgeld inklusive Erhaltungsrücklagen: 570,00 € monatlich
- Aktuelle Kaltmiete: 650,00 €
- Gaszentralheizung, eingebaut 2023
- Kunststofffenster mit Gurt, erneuert ca. 2012



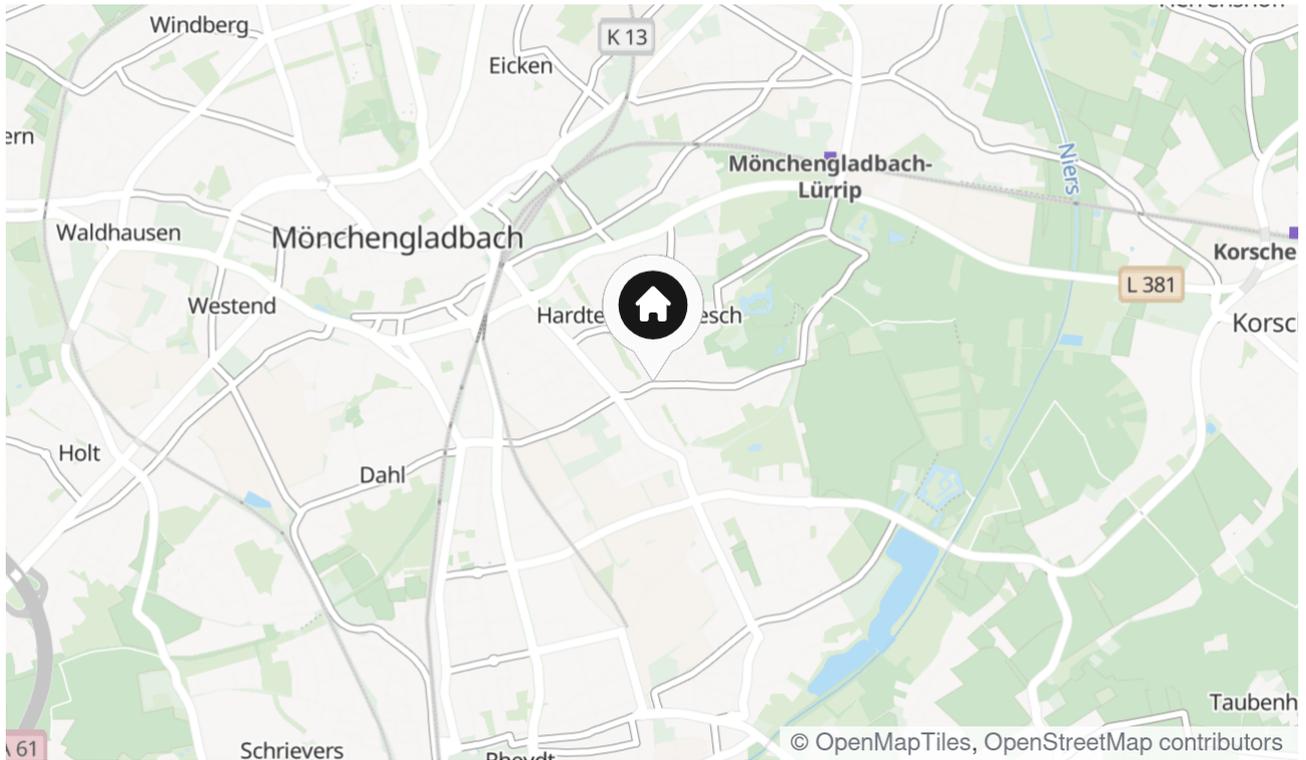
Lage & Umgebung

41065 Mönchengladbach / Hardterbroich-Pesch

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in Mönchengladbach im Stadtteil Hardterbroich-Pesch. Das Stadtzentrum von Mönchengladbach ist lediglich 3,5 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie kulturellen Angeboten. Für Pendler und Reisende ist die Anbindung an die Autobahn optimal, da diese nur 5 Kilometer entfernt liegt.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist der nahegelegene Volksgarten, der nur einen Kilometer von der Wohnung entfernt ist. Dieser weitläufige Park ist eine wahre Oase der Ruhe und Erholung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Neben idyllischen Spazierwegen gibt es auch zahlreiche Strecken für Jogger und Radfahrer. Der große Spielplatz und der malerische See sind ideal für Familientage, und zahlreiche grüne Wiesen laden zum Picknicken und Entspannen ein.

Ein weiteres Plus ist die Nähe zur Universität, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist. Diese nahe Anbindung macht die Wohnung besonders interessant für Studenten und akademisches Personal, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage bevorzugen. Der Stadtteil Hardterbroich-Pesch selbst bietet alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Diese ausgewogene Mischung aus Naturnähe und urbanem Leben macht Hardterbroich-Pesch zu einem begehrten Wohnort.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

164,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

ERDGAS_LEICHT

Gültig bis

01.04.2029





Hausansicht



Eingangsbereich



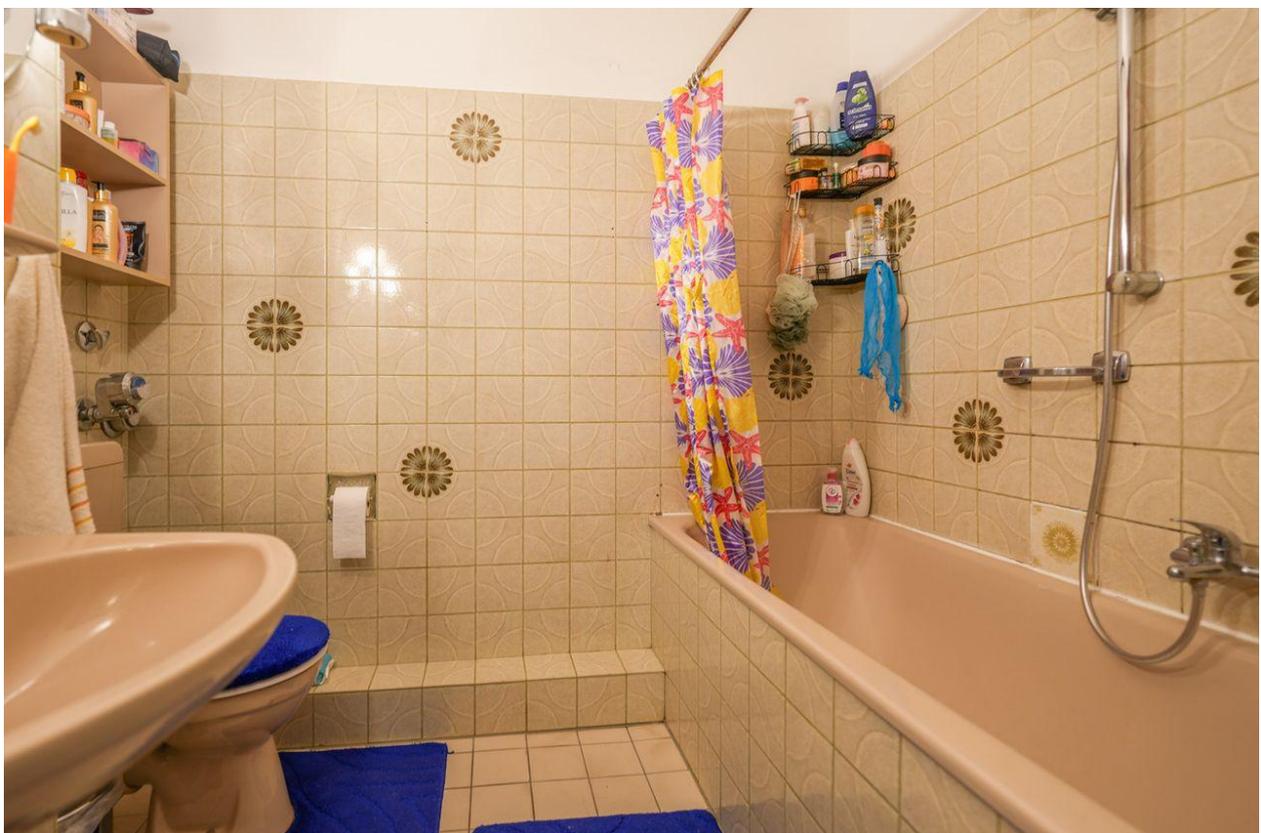
Küche



Wohn Essbereich



Balkon aus Wohnbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Balkon aus Schlaf und Kinderzimmer



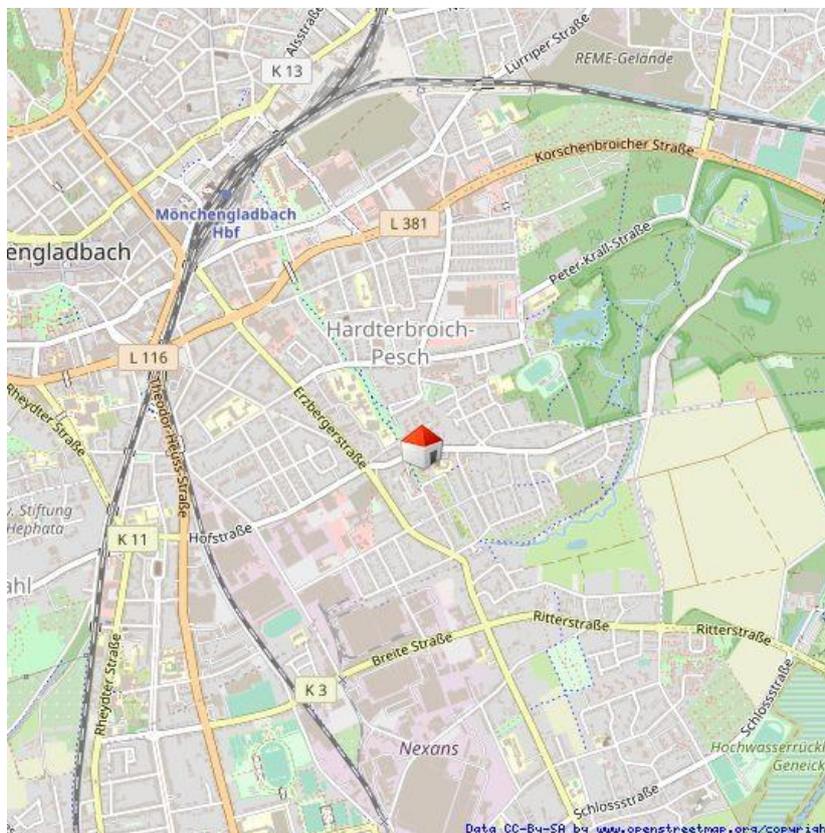
Kinderzimmer



Rückansicht



OG



Lageplan



Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

