



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

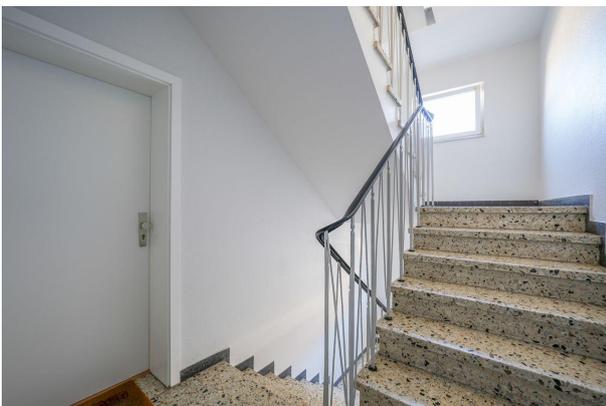
**Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in Toplage
von Mönchengladbach – nah am Hbf,
Minto & pulsierender City!**

Objekt-Nr.:

20049-3597

Wohnung zum Kauf

in 41061 Mönchengladbach





Details

Hausgeld

290 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

57 m²

Zimmer

2

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1961

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt – einer Stadtwohnung, die urbanes Lebensgefühl mit Rückzugsmöglichkeiten vereint. Im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre zentrale Lage gleichermaßen überzeugt.

Schon beim Betreten spüren Sie den besonderen Charakter dieser Immobilie:

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort der Begegnung und des Wohlfühlens, der dank großer Fensterflächen in warmes Tageslicht getaucht wird. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die wie ein kleines Paradies über den Dächern der Stadt zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen eine ruhige Rückzugsoase mit ausreichend Platz für erholsamen Schlaf und persönliche Einrichtungsideen. Die separate Küche lässt sich ganz nach Ihrem Geschmack gestalten – ob funktional, klassisch oder modern. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche, das sich in gepflegtem Zustand präsentiert.



Fazit:

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder Berufspendler, die zentral wohnen und gleichzeitig nicht auf ein angenehmes Wohnumfeld verzichten möchten. Auch als Kapitalanlage bietet sie durch die hervorragende Lage eine langfristig interessante Perspektive.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser zentral gelegenen Stadtwohnung.

Ausstattung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines ordentlich instand gehaltenen Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 57 m².

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Funktionalität und Wohnqualität:

- Ein Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schrank
- Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Eine separate Küche, die genügend Raum für individuelle Gestaltung bietet
- Ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche

Das Treppenhaus des Gebäudes wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand.

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern ausgestattet, die über manuelle Rollladengurte bedient werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 290,00 € und enthält bereits Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen.

Lage & Umgebung

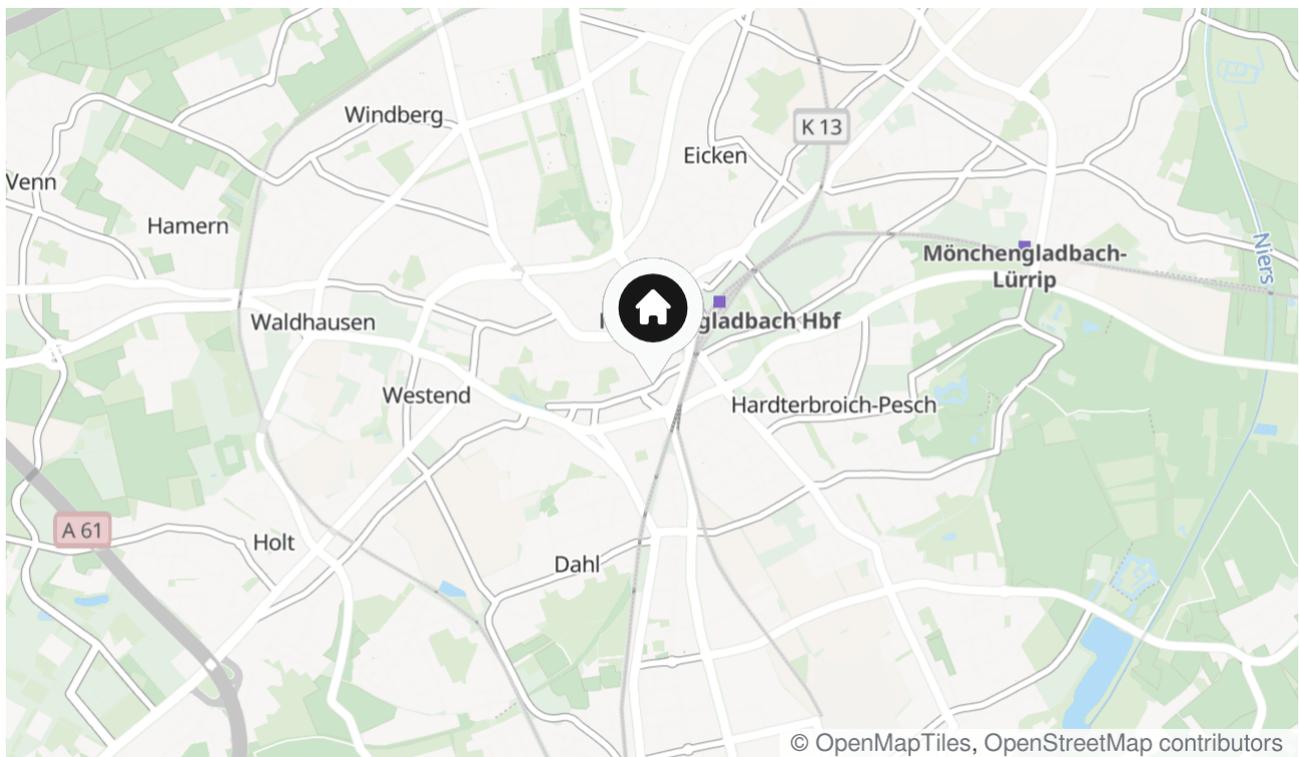
41061 Mönchengladbach

Diese Etagenwohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Mönchengladbachs – ein echter Volltreffer für alle, die urbanen Lifestyle und optimale Verkehrsanbindung schätzen. Nur einen Katzensprung entfernt (ca. 500 Meter) befinden sich der Hauptbahnhof und das beliebte Einkaufszentrum Minto, das mit seinen zahlreichen Shops, Cafés und Freizeitmöglichkeiten zum Bummeln und Verweilen einlädt.

Wer gerne mitten im Geschehen ist, wird das nur 800 Meter entfernte Stadtzentrum lieben. Ob gemütliches Frühstück im Café, ein Abstecher ins Theater oder ein Dinner mit Freunden – hier ist immer etwas los.

Auch für Pendler ist die Lage ein Traum: Die nächste Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten (rund 3 km) erreicht und bringt Sie schnell in die umliegenden Städte.

Kurz gesagt: Diese Wohnlage kombiniert städtisches Flair mit perfekter Infrastruktur – für alle, die mitten im Leben stehen wollen, ohne auf Komfort zu verzichten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

69,60 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Öl, Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Baujahr (Energieausweis)

1991

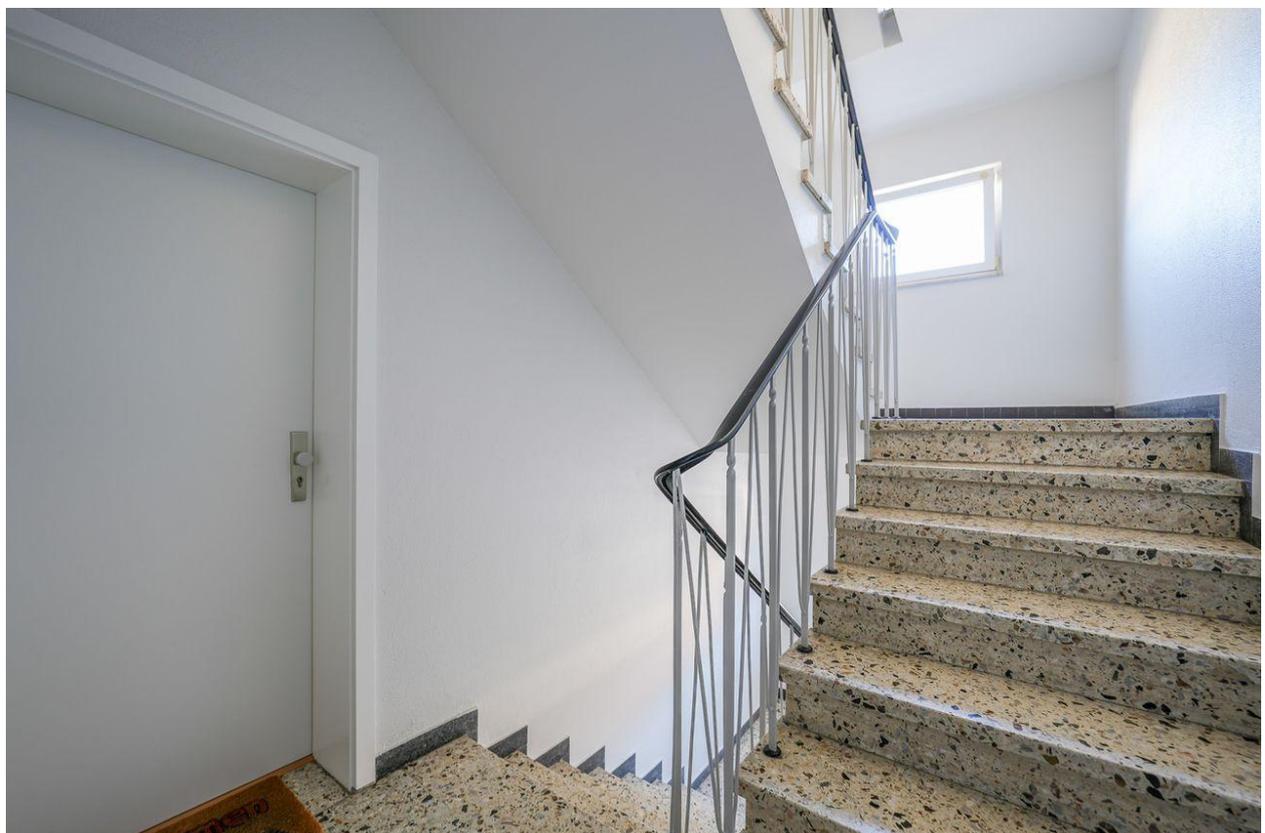
Gültig bis

05.07.2025





Hausansicht



Treppenhaus



Wohn Essbereich



Blick in Wohn Essbereich



Überdachter Balkon



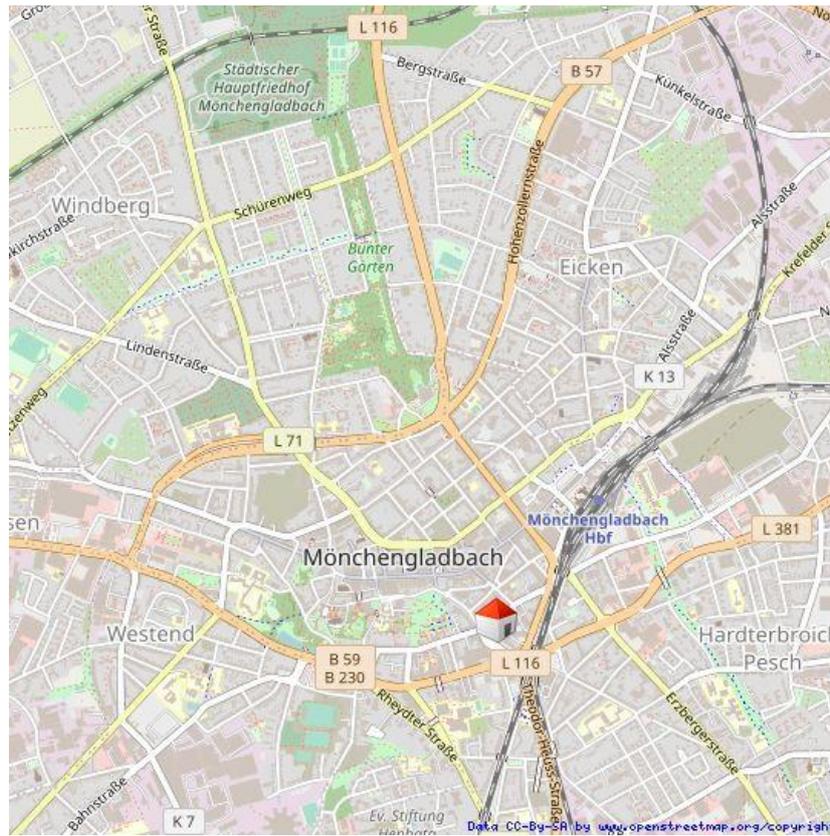
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Lageplan



2. Obergeschoss



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

