

Gepflegte Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz.

41068 Mönchengladbach, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 224 01 4



Wohnfläche ca.: **67 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **153.500 EUR**



Gepflegte Wohnung im Hochparterre mit Balkon, Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz.

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | 224 01 4 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | Hamerhütte 80 41068 Mönchengladbach |
| Wohnfläche ca. | 67 m ² |
| Nutzfläche ca. | 10 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1963 |
| Zustand | gepflegt |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Tiefgaragenstellplatz | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Keller, Satteldach |
| Käuferprovision | Käuferprovisionsfrei |
| Hausgeld | 411 EUR |
| Kaufpreis | 153.500 EUR |



Objektbeschreibung

Die hier von uns angebotene gepflegte Etagenwohnung befindet sich in Mönchengladbach-Hamerhütte. Die Wohnung im Hochparterre gelegen, bietet einen Balkon, einen Gartenanteil sowie eine Tiefgarage (in direkter Nachbarschaft, Windmühlenweg 119).

Bei ca. 67 m² Wohnfläche hat die Wohnung insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und befindet sich in einem guten Zustand. Neben einem eigenen kleinen Kellerraum befinden sich hier ein Fahrrad- und Heizungskeller, ein Wirtschaftskeller und ein Trockenkeller. Die Wohnung steht ab April 2024 bezugsfrei zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 411,00 €.

Ausstattung

- Kunststoff doppelverglaste Fenster aus den 90zigern
- Rollläden
- Innentüren Bucheart aus 2010
- Bodenbeläge in Fliesen und PVC
- Gasheizung aus 1997, generalüberholt 2014 / Abrechnung über Techem
- Wohnungs-Gastherme für Warmwasseraufbereitung aus 2004
- zeitgemäße Sanitärausstattung

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Ausst. des E-ausweises: 24.01.2022
gültig bis: 23.01.2032
Baujahr der Immobilie: 1963
Endenergiebedarf (kWh(m²a): 137,5
Energieträger für die Heizung: Erdgas E
Baujahr der Heizg.Anl.: 1997
Energieeffizienzklasse: E

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herrn Olaf Pauly erreichen Sie auch direkt unter der Mobiltelefonnummer +49 175 4808600. Herrn Volker Kox unter +49 1709456010.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Der Zwischenverkauf bleibt



vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die abschließende Entscheidung des Verkaufs obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne wochentags.

Prüfen Sie bitte vorab mit Ihrer Hausbank, inwiefern der Erwerb dieser Liegenschaft realistisch ist. Gerne stehen Ihnen die Finanzierungsberater der Volksbank Viersen eG für eine seriöse und unverbindliche Finanzierungsberatung zur Seite.

Energieausweis

| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis | 23.01.2032 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1963 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 137,50 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | E |



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer schönen Wohnlage in Mönchengladbach, Hamerhütte.

Die Immobilie ist eine Etagenwohnung, die sich ideal für unterschiedliche Wohnbedürfnisse eignet. Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position in Mönchengladbach aus und bietet somit eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (ca. 3 Minuten Fußweg), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen Wohngegend. Grünflächen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.





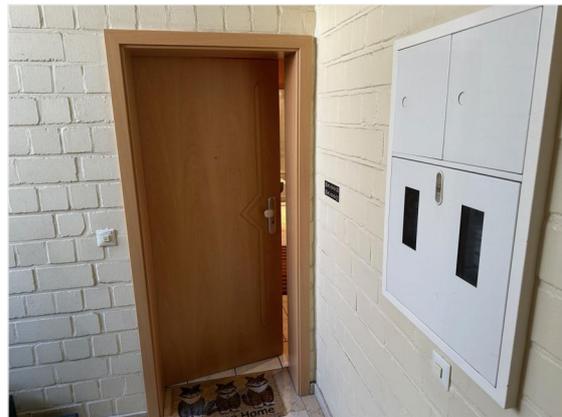
Ansicht Rückseite



Hausansicht



Treppenhaus-Hauseingang



Wohnungstüre-Elektrokasten



Wohnungsdiele Bild 1



Wohnungsdiele Bild 2

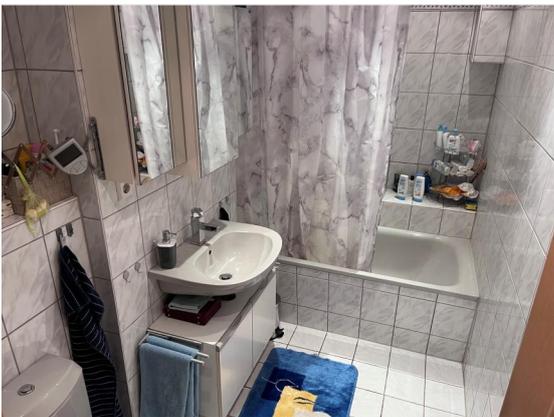




Küche Bild 1



Küche Bild 2



Badezimmer



Wohnzimmer/ Esszimmer



Wohn-/Esszimmer Bild 2



Esszimmer / Kinderzimmer





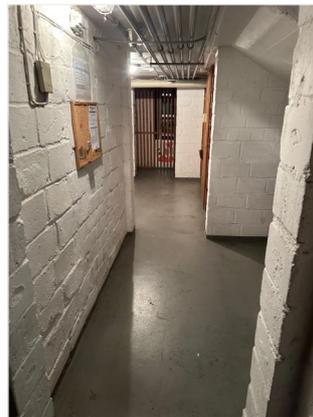
Kinder-/Esszimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 1



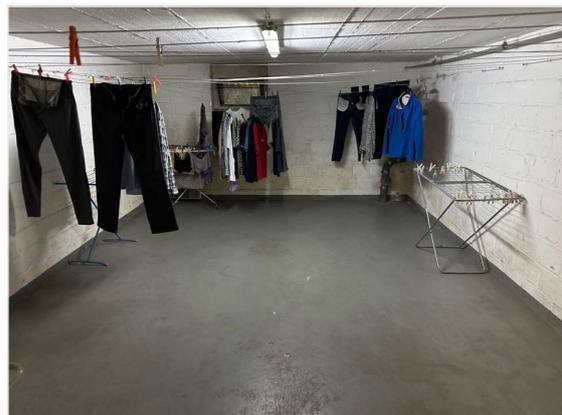
Schlafzimmer Bild 2



Kellerflur



Allgemeiner Waschkeller



Allgemeiner Trockenkeller

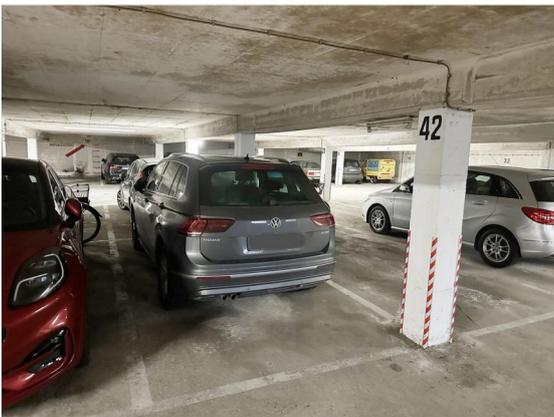




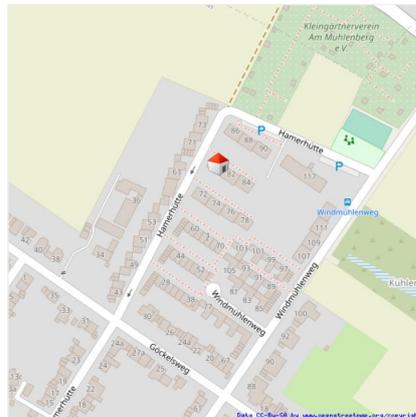
Allgemeiner Heiz-/Fahrradkeller



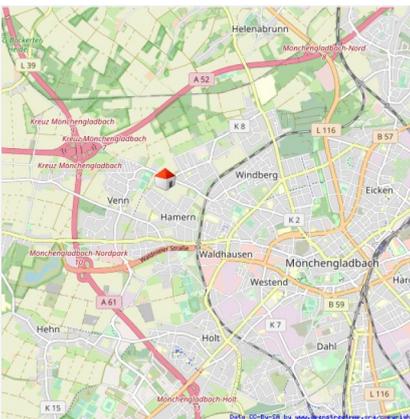
Zufahrt Tiefgarage



Tiefgaragen Stellplatz



Lageplan



Landkarte



Grundriss

Erdgeschoss Grundriss



Erdgeschoss

