



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MA-81261

**Eigentumswohnung mit viel Potenzial !**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**164.950,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>83,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>5.433,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.09.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>54.9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

***Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage der Stadt Mönchengladbach. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Straßen und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.***

***Die infrastrukturelle Versorgung ist ausgezeichnet. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote. Auch das Stadtzentrum von Mönchengladbach mit seiner vielfältigen Auswahl an Einzelhandel, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar.***

***Die medizinische Versorgung ist umfassend gewährleistet. Verschiedene Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich stehen Krankenhäuser und weitere medizinische Einrichtungen im Stadtgebiet zur Verfügung und sorgen für eine sichere und wohnortnahe Gesundheitsversorgung.***

***Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Spielplätze, Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten ergänzen das familienfreundliche Umfeld und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.***

***Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden das Wohngebiet mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen. Über die nahegelegenen Autobahnen A52 und A61 bestehen zudem sehr gute Anbindungen in Richtung Düsseldorf, Krefeld, Aachen und ins Ruhrgebiet, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.***

***Auch Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Parks, Grünanlagen und Spazierwege laden zu sportlichen Aktivitäten und entspannenden Stunden im Freien ein und bieten einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.***

***Insgesamt zeichnet sich die Lage der Eigentumswohnung durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung aus. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile und gefragte Wohnlage in Mönchengladbach suchen.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch einen Fahrstuhl erreichbar. Sie verfügt über zwei Zimmer und hat eine Größe von ca. 83m<sup>2</sup>. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der als zentraler Verteiler zu allen Wohnräumen dient und zugleich ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.*

*Direkt rechts befindet sich die Küche, die ausreichend Raum für Kochgelegenheiten bietet. Links vom Flur ist das WC untergebracht, das separat vom Badezimmer liegt.*

*Das Herzstück der Wohnung bildet der große, helle Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein freundliches und großzügiges Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der neu gefliest wurde und über eine elektrische Markise verfügt – ideal, um sonnige Tage im Freien zu genießen.*

*Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer, das über einen kleinen, separaten Flur erreichbar ist. In diesem Flur befindet sich ein tiefer, großzügiger Einbauschränk, der vielfältige Abstellmöglichkeiten bietet und als praktischer Stauraum genutzt werden kann. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und rundet den Wohnkomfort ab.*

*Weitere Highlights der Wohnung sind teilweise elektrische Rollläden, die für angenehme Lichtverhältnisse und Privatsphäre sorgen, sowie ein separater Kellerraum, der zur Wohnung gehört. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.*

*Für das Fahrzeug sind Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden, die durch eine Schranke abgetrennt sind und somit Sicherheit und Komfort bieten.*

*Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als gut durchdachtes Zuhause mit hellen, großzügigen Räumen, viel Stauraum, komfortabler Ausstattung und praktischen Gemeinschaftsflächen – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**+ Alle Highlights auf einen Blick! +**

- + Balkon**
- + Stellplätze**
- + Wasch- und Trockenraum**
- + Fahrradraum**
- + Eigener Kellerraum**
- + Aufzug**
- + Teilweise elektr. Rollläden**

-----  
**+ Grundstückfläche (Gesamt) : ca. 5.433 m<sup>2</sup>**

**+ Miteigentumsanteil 202/10.000 -> anteilige Grundstücksfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>**

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

**Sie erreichen uns 24/7:**

**Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)**

**Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:**

**Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg**

**Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.**

**Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder mithilfe von KI erstellt wurden. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Möblierungsvarianten.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Spezial: kein Maßstab

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)