



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-54958

*Großzügiges wohnen in Mönchengladbach Rheydt*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**205.000,00 €**

**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>86,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>156,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.11.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>108,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>19.11.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Mönchengladbach Rheydt ist ein attraktiver Stadtteil im Süden von Mönchengladbach, der durch**

**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

*seine hervorragende Infrastruktur und seine grüne Umgebung besticht. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und ist sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern sehr beliebt.*

**Verkehrsanbindung:**

*Rheydt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Rheydt bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Mönchengladbach Hauptbahnhof und in andere umliegende Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem gibt es zahlreiche Buslinien, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglichen. Für Autofahrer sind die Autobahnen A61 und A46 in wenigen Minuten erreichbar, was schnelle Verbindungen zu den umliegenden Regionen sicherstellt.*

**Einkaufsmöglichkeiten:**

*In Rheydt gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Das Rheydter Stadtzentrum bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Boutiquen und Wochenmärkte, die den täglichen Bedarf decken. Zusätzlich gibt es Einkaufszentren und Fachgeschäfte, die ein breites Sortiment an Waren und Dienstleistungen anbieten.*

**Bildung und Betreuung:**

*Für Familien bietet Rheydt eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Zudem gibt es verschiedene Freizeit- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche, die eine optimale Entwicklung fördern.*

**Freizeit und Erholung:**

*Rheydt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Es gibt Parks und Grünflächen, die zum Spaziergehen, Joggen oder einfach zum Entspannen einladen. Sportbegeisterte finden hier Sportanlagen, Fitnessstudios und Vereine, die verschiedene Aktivitäten und Sportarten anbieten. Kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und Bibliotheken sorgen für ein vielfältiges kulturelles Angebot.*

**Gesundheitsversorgung:**

*Die medizinische Versorgung in Rheydt ist ausgezeichnet. Es gibt mehrere Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus Maria Hilf, das eine umfassende medizinische Betreuung bietet. Fachärzte und Therapiezentren ergänzen das Angebot und gewährleisten eine rundum gute Gesundheitsversorgung.*

**Zusammenfassung:**

*Mönchengladbach Rheydt ist ein lebendiger und gut erschlossener Stadtteil, der eine hohe Lebensqualität bietet. Mit seiner guten Verkehrsanbindung, den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, der umfassenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sowie den zahlreichen Freizeit- und*

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*

*Erholungsangeboten ist Rheydt ein idealer Wohnort für Menschen jeden Alters. Die Mischung aus städtischem Leben und grüner Umgebung macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.*

**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

***\*\*Einzigartige Wohnlage in Mönchengladbach Rheydt – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!\*\****

***Diese schön geschnittene Wohnung in einem Dreifamilienhaus mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1982, steht zum Verkauf. Sie bietet 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Küche, eine Diele und ein Badezimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über 2 Balkone, einen Keller, einen Waschraum und einen Gemeinschaftsgarten. Zur Wohnung gehört eine Garage und ein Stellplatz vor der Haustür. Das Hausgeld beträgt 348,- € pro Monat, davon sind 100,- € monatlich für Rücklagen vorgesehen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 715,- € pro Monat, plus 65,- € monatlich für die Garage. Der Stellplatz kann ebenfalls vermietet werden.***

***Diese Wohnung ist ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die eine gut geschnittene und gepflegte Immobilie in guter Lage suchen. Die derzeitigen Mieteinnahmen bieten eine attraktive Rendite und das Potenzial für zukünftige Mietsteigerungen ist gegeben.***

## Ausstattung

***Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1982.***

***2 Schlafzimmer: Helle und geräumige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können.***

***1 Wohnzimmer: Einladend und großzügig gestaltet, bietet Platz für gemütliche Stunden.***

***1 Esszimmer: Ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.***

***1 Arbeitszimmer: Perfekt für Home-Office oder als zusätzlicher Wohnraum.***

***1 Küche: Voll ausgestattet und praktisch geschnitten.***

***Diele: Verbindet alle Räume miteinander und bietet zusätzlichen Stauraum.***

***Badezimmer: Zeitlos gestaltet mit Badewanne und Dusche.***

***2 Balkone: Ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft.***

***1 Keller: Bietet zusätzlichen Stauraum.***

***Waschraum: Gemeinsame Nutzung für die Bewohner.***

***Gemeinschaftsgarten: Ein grünes Refugium zur Mitbenutzung.***

***Garage: Monatliche Mieteinnahmen von 65,-€.***

***Stellplatz vor der Haustür: Kann zusätzlich vermietet werden.***

***Wirtschaftliche Aspekte:***

***Hausgeld: 348,-€ pro Monat, davon sind 100,-€ Rücklagen.***

***Aktuelle Vermietung: Die Wohnung ist derzeit vermietet mit einer Kaltmiete von 715,-€ pro Monat.***

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*

### **Sonstiges**

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:***

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

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.***

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:***

***FALC Immobilien Grevenbroich***

***41515 Grevenbroich - Stadtmitte***

***Graf-Kessel-Str. 4-8, oder***

***FALC Immobilien Dormagen***

***Bahnhofstr. 3***

***41539 Dormagen***

***0170 - 7730437***

**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 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)

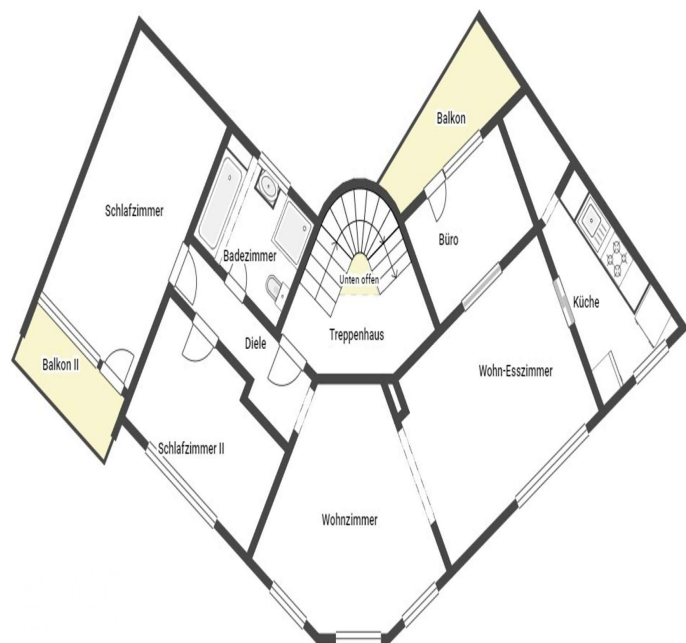
[Online ansehen](#)



# 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](#)





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](#)