



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UIPo-70919

Feine Etagenwohnung im Grünen Bereich von Rheydt

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

295.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	116,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1974
Zustand	Vollsanziert
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.03.2029
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	18.11.2013
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Besonderheit der Stadt Mönchengladbach liegt in ihrer Bipolarität mit den beiden Zentren Mönchengladbach und Rheydt, wobei Mönchengladbach das Hauptzentrum darstellt und Rheydt eher regionale Bedeutung zukommt. Die Existenz paralleler Angebote beziehungsweise zentraler städtischer Institutionen ist in der Gesamtstadt deutlich erkennbar. Zudem liegen die beiden Innenstädte nur ca. 4 km voneinander entfernt. Die Bevölkerungsschwerpunkte finden sich dementsprechend in den Bezirken Stadtmitte (58.000 Einwohner) und Rheydt-Mitte (41.000 Einwohner).

Neben dem gesamtstädtischen Hauptzentrum Mönchengladbach kommt der Innenstadt von Rheydt mit ihren knapp 13.000 Einwohnern eine bedeutende Stellung zu. Sie besitzt eine „Stellvertreter“-Funktion für die südlichen Stadtteile, konzentrieren sich doch hier viele der für Rheydt sowie die Gesamtstadt wichtigen Einrichtungen und Angebote. Zu nennen sind dabei Verwaltungseinrichtungen wie das Technische Rathaus, Kultureinrichtungen wie das Theater sowie eine Konzentration von Gastronomie und Einzelhandel.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Sehen Sie sich auch die Filmdarstellung an....

Dieses charmante Etagenwohnung befindet sich in der 2. Etage auf der Triererstrasse in Mönchengladbach / Rheydt und bietet eine einzigartige Gelegenheit für Immobilieninteressenten, die auf der Suche nach ihrem neuen Zuhause sind. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 116 Quadratmetern. Da sich ein Aufzug im Haus befindet, wäre die Wohnung Barrierefrei auch für Senioren geeignet.

Das im Jahr 1974 erbaute Haus besticht durch seinen soliden und gepflegten Zustand. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem geräumigen Eingangsbereich empfangen, der über Treppe oder Aufzug, direkt in die helle und freundliche Wohnung führt. Die komfortable 4 Zimmerwohnung ist großzügig gestaltet und auch Seniorengerecht. Die Wohnung verfügt über 2 Balkone über den nutzbaren Garten und gepflegter Rasenfläche so wie blühenden Beeten.

Sämtliche Geschosse sind über einen zentralen Aufzug erreichbar. Die privaten Wohngärten der Erdgeschosswohnungen mit Terrassen sind sichtsicher mit Hecken eingefasst und geben der Anlage eine Lebendigkeit und Vielfalt. Der Mittelpunkt in diesem exklusiven Viertels ist ein Innenhof mit Platzgestaltung und erhöhten Bauminseln mit Einfassungen als Sitzmauern.

Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und setzen die hochwertige Etagenwohnung geschmackvoll in Szene. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Durch eine praktische Terrassentüre gelangen Sie direkt auf die Balkone, die sich perfekt für entspannte Abende oder gesellige Grillfeste mit Freunden und Familie eignen..

Das Haus verfügt zu dem über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum sowie eine Waschküche bietet. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann vermittelt werden. Entdecken Sie Ihr neues Heim in der Triererstrasse in Mönchengladbach / Rheydt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sehen Sie sich auch die Filmdarstellung an....

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.

Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Kostenlose Hotline: 0800 646 0 646 Mobil Herr U. Pollmanns 0152-33814416

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: **187,1 kWh/(m²·a)** Registriernummer: **NW-2019-002569123** **3**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **187,1 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **208,9 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **187,1 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor ³	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kW]	Anteil Heizung [kW]	Klima-faktor
			Erdfas LL	1,10	616785	—	616785	1,17
	01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	86326	86326	—	—

Vergleichswerte Endenergie

Die Modellwert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude B (einer Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird). Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind theoretische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnflächenangaben. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeaustausches und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls nach Leerlaufschadstoffe, Warmwasser- oder Kesselzuschlag in kWh EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: **03.03.2029** Registriernummer: **NW-2019-002569123** **1**

Gebäude

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Adresse: Trierer Straße 16-22 und Bachstraße 132-136, 41239 Mönchengladbach
 Gebäudeteil: Trierer Straße 16
 Baujahr Gebäude¹: 1974
 Baujahr Wärmeerzeuger^{2,4}: 2013
 Anzahl Wohnungen: 15
 Gebäudenutzfläche (A_n): 1.438,8 m² nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
 Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser³: Erdfas LL

Erneuerbare Energien: Art: nein Verwendung:
 Art der Lüftung / Kühlung: Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Anlage zur Kühlung
 Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Modernisierung (Änderung / Erweiterung) Sonstiges (Freiwillig) Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als zusätzliche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
 Datenerhebung Bedarfverbrauch durch: Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Frank Oberster
 Energieausweise
 47600 Krefeld
 Tel: 02151-53379-9
 Fax: 02151-53379-29
 04.03.2019
 Ausstellungstermin

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV (die Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich einzutragen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zubereitung der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich einzutragen. ³ bei Wärmeerzeuger-Bsp. der Übergabezeit
⁴ bei Wärmeerzeuger-Bsp. der Übergabezeit