



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UIPo-70934

**Solide Immobilie mit 4 Wohneinheiten nahe Wasserturm**

**Eckdaten**

**Kaufpreis** **535.000,00 €**

**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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>244,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>382,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Befeurung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.04.2035</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.10.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Das Mehrfamilienhaus liegt im Herzen der Mönchengladbacher Innenstadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken sowie öffentliche Verkehrsmittel finden Sie in unmittelbarer Nähe. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten finden Sie darüber hinaus im Einkaufszentrum Minto, welches in fußläufiger Umgebung liegt. Die im Umkreis befindlichen Nachbarstädte sowie der Düsseldorfer Flughafen, sind durch die sehr gute Autobahnanbindung - A61/A52 ,A44- schnell zu erreichen. Trotz der guten Infrastruktur und zentralen Lage gibt es in der näheren Umgebung viele Grünflächen und Parks für die unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten. Darunter befindet sich das Museum Abteiberg sowie der Hans-Jonas-Park mit seinen vielen Veranstaltungen während der Sommermonate.*

**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**

**Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten im Herzen von Mönchengladbach, nahe Wasserturm**

**Das Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1960 erbaut.**

**Whng: 1 EG Wohnfläche: 64,50 qm**

**Whng: 2 im 1. OG Wohnfläche: 66,73 qm**

**Whng: 3 im 2. OG Wohnfläche: 66,73 qm**

**Whng: 4 im DG Wohnfläche: 46,84 qm**

**Die Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten beträgt ca. 244,84 m<sup>2</sup>**

**Im Keller befinden sich abgetrennte Lagerflächen für die Mieter und ein gemeinsamer Waschkeller, so wie die Heizungsanlage.**

**Zusätzlich befinden sich 2 Garagen im Haus.**

### **Objektdetails:**

- **Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und direktem Zugang zum Garten – perfekt für Familien oder Paare**
- **Etagenwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss – jeweils mit Balkon, helle Räume und durchdachter Grundriss.**
- **Dachgeschosswohnung – ideal als Singlewohnung oder zur Vermietung.**
- **Das Haus liegt ganz in der Nähe des Bunten Gartens**
- **Gepflegter Zustand – kein akuter Renovierungsbedarf**
- **Gute Vermietbarkeit**
- **Ideal als Anlageobjekt oder teilweise Eigennutzung**

**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**

**Bitte auch Filmdarstellung ansehen !**

**Angaben über durchgeführte Sanierungen/Modernisierungen**

- Treppenhaus Kern saniert mit Reibbeputz (ca. 2017)
- Fensterelement im Treppenhaus erneuert (ca. 2012)
- Heizungsanlage von Viessmann neu installiert (ca. 2015)
- EG Terrassenfensterelement neu (ca. 2012), Terrasse saniert (2025)
- 1. OG-Wohnung saniert / renoviert (Bodenbelag neu ca. 2022, Badezimmer ca. 2011)
- 2.OG-Wohnung saniert /renoviert (Bodenbelag neu 2024, Badezimmer saniert 2021, Wände / Türen gestrichen 2024, Balkon saniert 2024)
- DG Wohnungen saniert /renoviert (Bodenbelag neu 2018, Badezimmer saniert 2016, Gauben saniert 2023, Fenster neu mit elek. Rollläden 2023)
- Beton Mülltonnenbox ca.2023
- Sprechanlage ca. 2022

**Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Alle Einheiten sind gut aufgeteilt und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.**

- Ruhige und begehrte Wohnlage in Mönchengladbach-Windberg / Am Wasserturm.
- Das Haus liegt ganz in der Nähe des Bunten Gartens
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartennutzung
- 1. OG und 2. OG mit Balkon
- Gepflegter Zustand – kein akuter Renovierungsbedarf
- Gute Vermietbarkeit
- Ideal als Anlageobjekt oder teilweise Eigennutzung

**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**

*Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.*

*Sehr gerne stellen wir Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus persönlich vor und beraten Sie auch in sämtlichen Finanzierungsfragen. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*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](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)

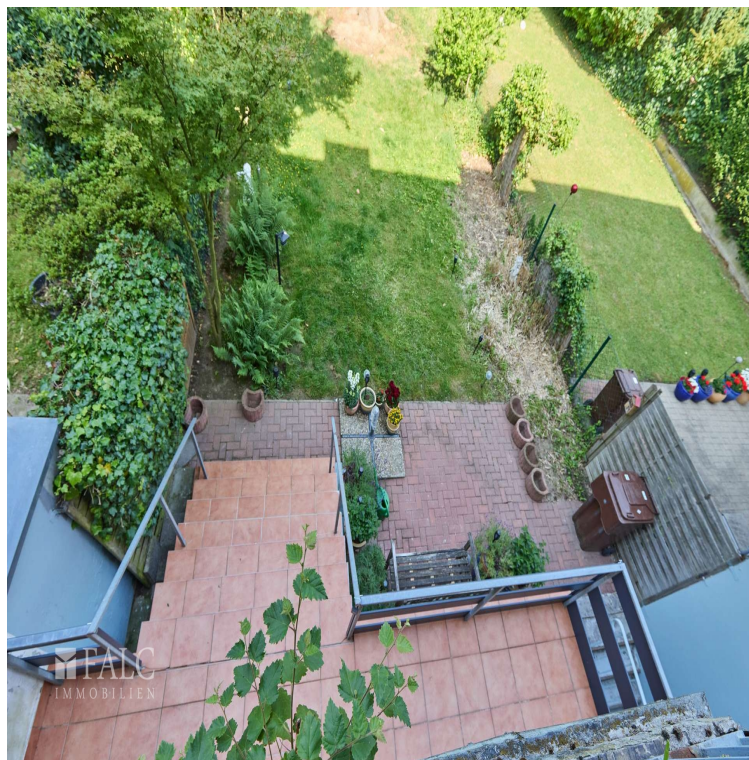
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023	
Gültig bis:	10.04.2035
Registriernummer:	NW-2025-005682268
1	
<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhäuser
Adresse	Am Steinberg 79 41061 Mönchengladbach
Gebäudeart <sup>1</sup>	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1980
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014
Anzahl der Wohnungen	4
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	291,2 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wasserdichte Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdiges E
Wasserdichte Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup>	Erdiges E
Erneuerbare Energien <sup>7</sup>	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung <sup>8</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>9</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlage <sup>10</sup>	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nichtes Füllgasmedium der Treibgase
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
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 Beispielfläche über die energetische Gebäudewertung nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Schätzungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Messmessungsergebnisse (Seite 4).	
<input checked="" type="checkbox"/> 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.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.	
Bestimmung des Energieverbrauchs durch: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
Energieberater HWK Bernd Neßßen Batencher Straße 4 41063 Mönchengladbach	 Ausstellungsdatum: 11.04.2025
<small>1 Datum des angewendeten GEG; gegebenenfalls das angewendete Änderungsrecht zum GEG 2 nur im Falle des § 79 Absatz 2, Seite 2 GEG eintragen 3 bei Mehrfamilienhäusern 4 bei Mehrfamilienhäusern 5 bei Mehrfamilienhäusern 6 bei Mehrfamilienhäusern 7 Übergängen oder kontinuierlichen Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG</small>	
<small>Hilfsformblatt Subseite 60, Energieberater 10098 (12.4.7)</small>	



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](#)