

TOP WOHNUNG ALS
EIGENTUM ODER KAPITALANLAGE
IN MÖNCHENGLADBACH-RHEYDT



WEALTH & LIVING
IMMOBILIEN

SCHÖNE WOHNUNG ZUR EIGENNUTZUNG ODER VERMIETUNG

BESCHREIBUNG

Das 1971 erbaute, modernisierte und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Etagen, befindet sich in der Urftstraße 114 im Westen des Stadtteils Rheydt, in 41239 Mönchengladbach.

Auf 89 m² bietet die schöne Wohnung in der 1. Etage großzügigen Wohnraum mit 3 Zimmern und zwei Balkonen, Küche, Diele und Bad mit separatem WC.

Neben einem neuwertigen Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizung und separatem WC in gedeckten Farben mit modernen Linien, überzeugt die Wohnung mit dunklem Laminatboden, gefliesten Balkonen und Küche sowie einem gemütlichen Raum mit Echtholzparkett in Stäbchenmuster.

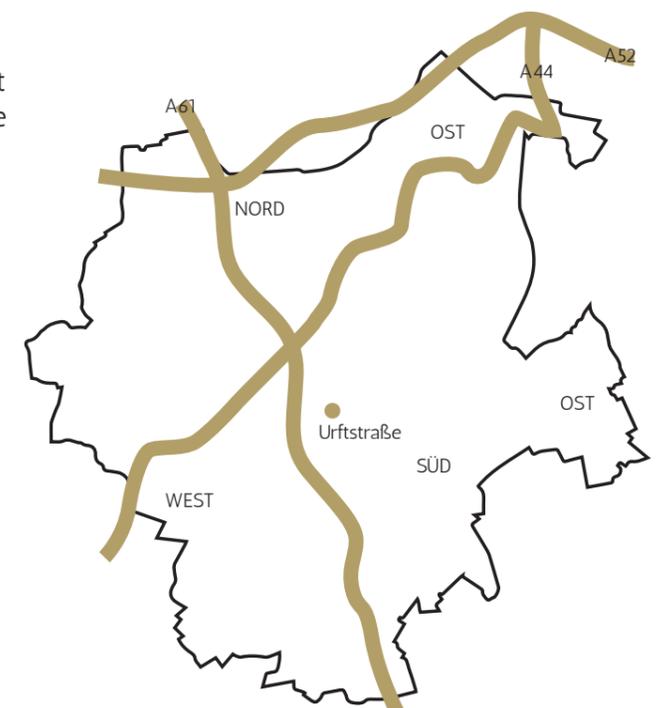
LAGE

Das moderne Wohnquartier befindet sich in zentraler Lage am Rande der Rheydter Innenstadt und dennoch nur einige Schritte von Parks entfernt sowie nah zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung, der nur wenige Gehminuten entfernte Hauptbahnhof Rheydt und die schnell zu erreichende Autobahnauffahrt MG-Rheydt zur A 61 bieten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an andere Städte und Metropolen der Region.

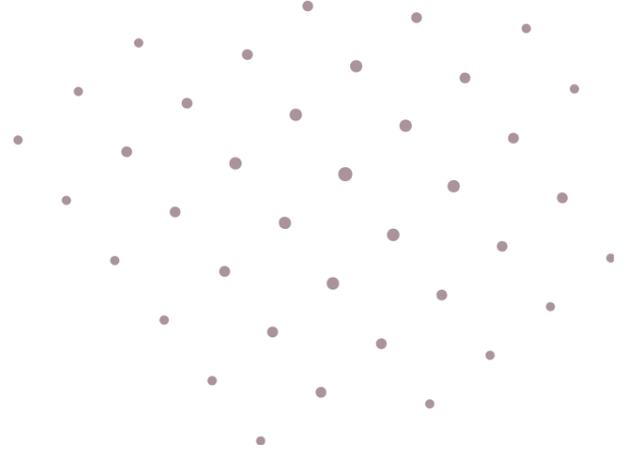
Im fußläufig erreichbaren Stadtzentrum von Rheydt befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Ärzte, Apotheken und Banken.

Auch Kindergärten und Schulen und andere soziale Einrichtungen sind vor Ort. Die meisten Erledigungen und Besorgungen können in einem Radius von 5 Gehminuten erledigt werden.

Die Wohnung bietet sich mit diesen interessanten Merkmalen ideal für verschiedene Zielgruppen an, sowohl für eine junge als auch ältere Zielgruppe, alleine, als Paar oder als Familie.

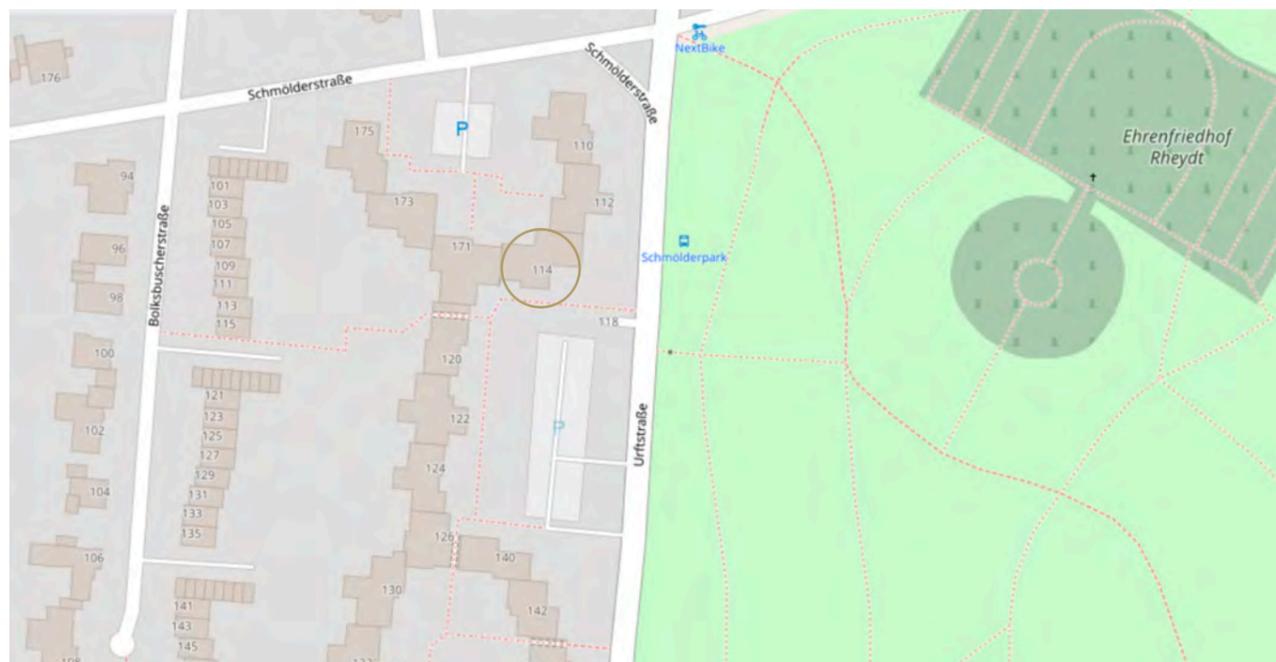


Außenansicht



INFORMATIONEN ZUR LAGE

MIKROLAGE



Quelle: openstreetmap.de



Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Flurstück 166

Die Urfstraße in Mönchengladbach ist eine Straße in gepflegter Nachbarschaft. im Stadtteil Rheydt-West,

Rheydt liegt 3,7 km Luftlinie zum Stadtzentrum Mönchengladbach entfernt und verfügt über einen eigenen Bahnhof, welcher rund 850 m von der Immobilie entfernt ist. Auf der Urfstraße gibt es ähnliche Mehrfamilienhäuser sowie Neubauprojekte und begrünte Außenflächen. Highlight ist der gegenüber befindliche Schmolderpark, der eine grüne Oase mitten in der Stadt darstellt und mit einem Musikpavillon und Kinderspielplatz ausgestattet ist, sowie den Ehrenfriedhof Rheydt beherbergt. Urbanes Flair und Familienfreundlichkeit vereinen sich hier mit Natur und zentralem Wohnraum.

Zur Vermietung ist eine SOLL -Kaltmiete von 850,00 € angesetzt.



2 Balkone



1. Etage



89 m²



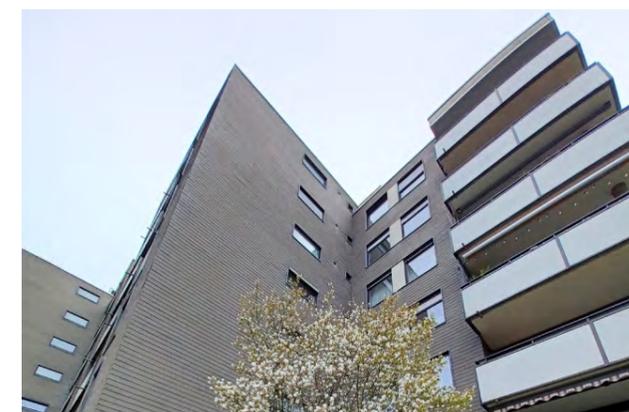
TOP Lage



WC separat

- Wohnfläche: ca. 89 m²
- Zimmer: 3
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Etage: 1

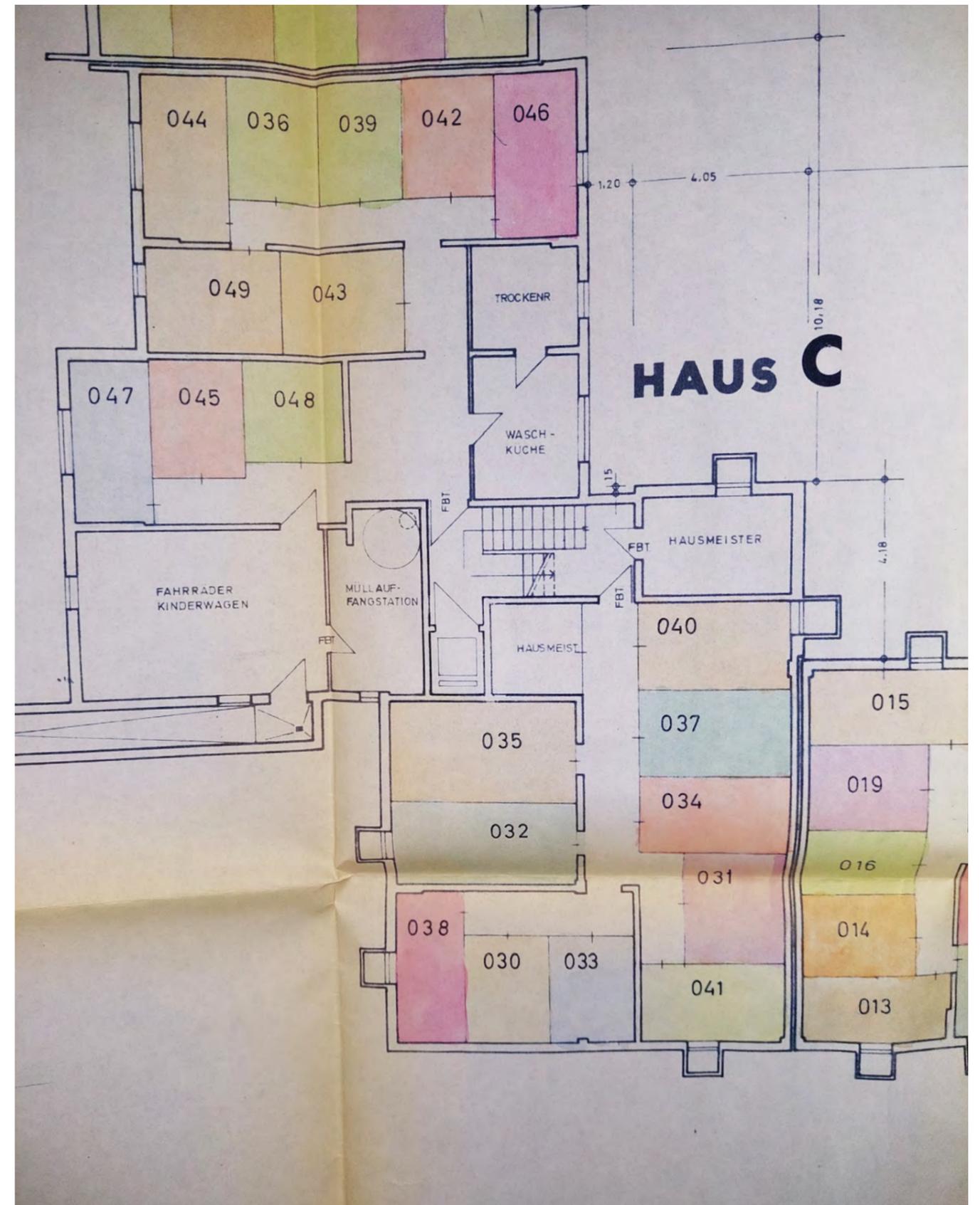
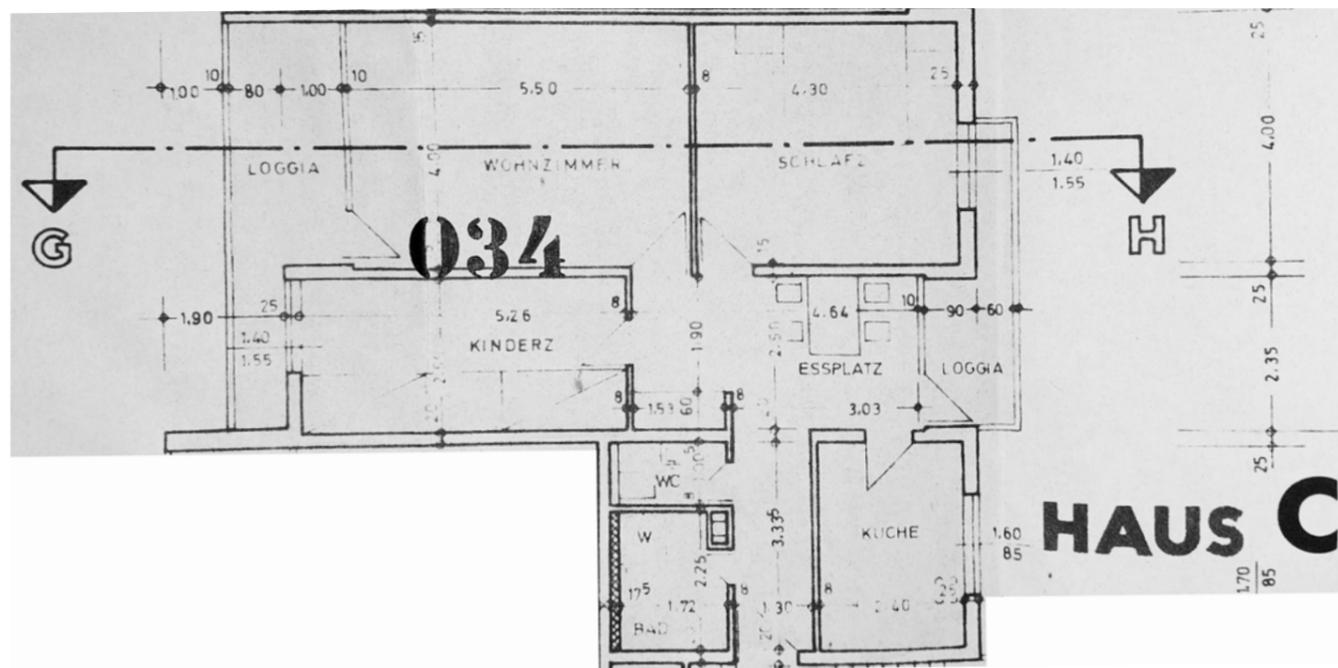
- Balkone: 2
- Kellerraum: 1
- Kaufpreis: 164.500 €
- Hausgeld: 200 € umlagefähig + 19 € Verwaltung + 52 € Rücklage
- Kapitalanlage oder Eigennutzung



Grundrisse

GRUNDRISS KELLER:

GRUNDRISS WOHNUNG:



Blick in die Wohnung



Zimmer 1 mit Parkettboden und Balkon





Zimmer 2



Zimmer 3

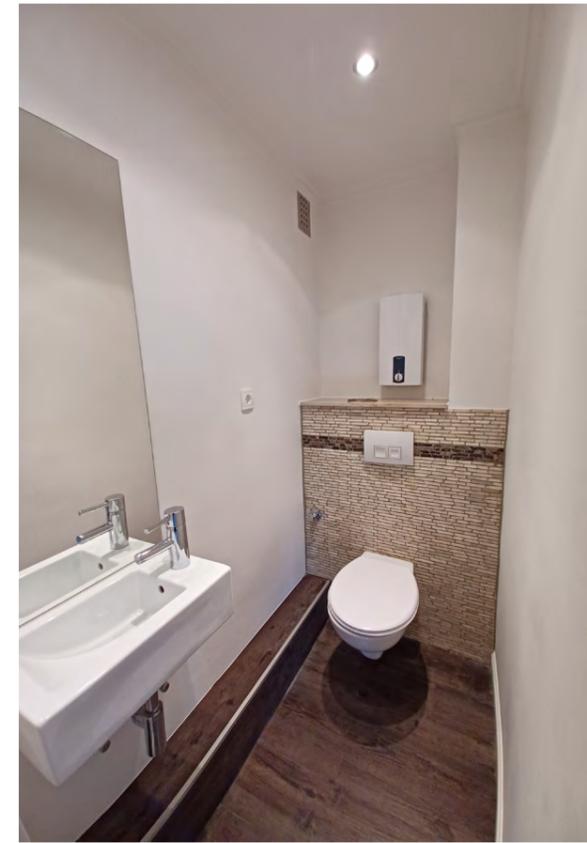


Badezimmer

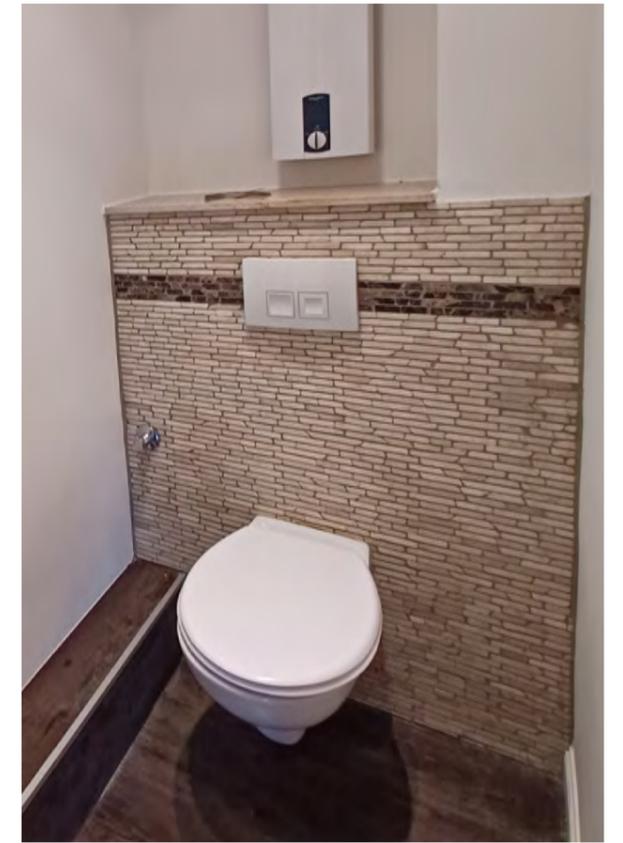




Zimmer 2



WC separat





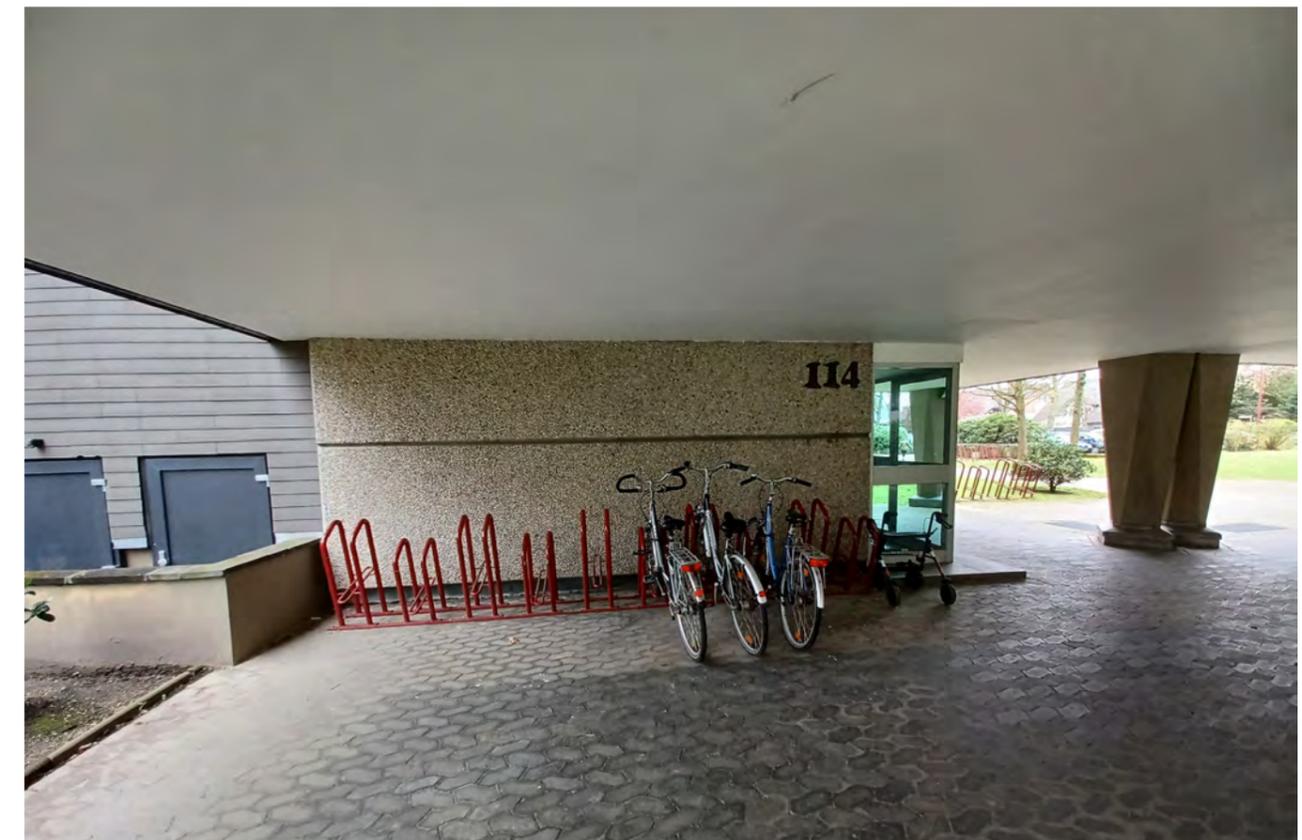
Zugang zu Küche und zu einem der Balkone. Der hier dargestellte vordere Bereich könnte gut als Essbereich genutzt werden.
Darstellung unten: Blick von der anderen Seite des Raumes und Balkon.



Oben: Küche



Unten: Eingangsbereich mit trockenen Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder



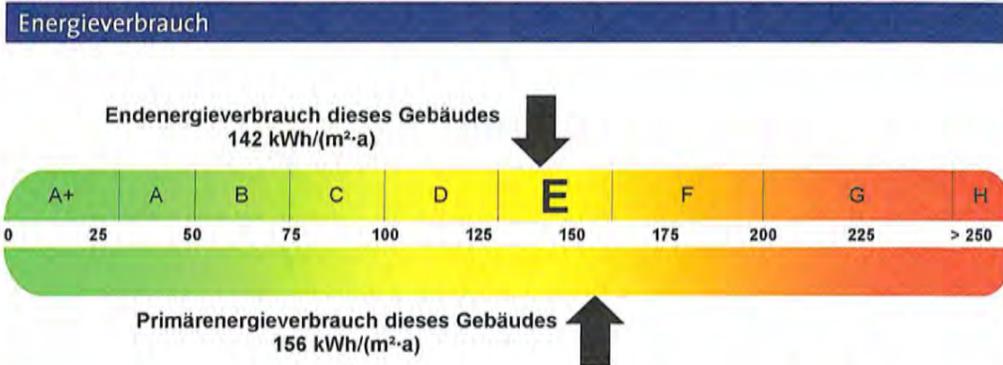


Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002315688
Registriernummer ²⁾



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

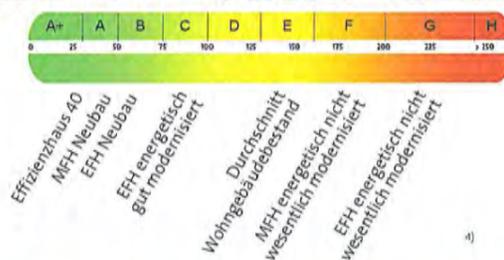
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

142 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³⁾ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.15 | 31.12.17 | H-Gas/Schweres Erdgas | 1,10 | 9.113.190 | | 9.113.190 | 1,17 |
| 01.01.15 | 31.12.17 | Warmwasserzuschlag | 1,10 | 1.498.226 | 1.498.226 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% 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 spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses 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 auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

DETAILS

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Geschosse | 6 zzgl. Keller |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Kaufpreis | 164.500 € |
| Außen-Provision | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt |
| Wohnfläche | ca. 89 m ² |
| Etage | 1 |
| Balkone | 2 |
| Baujahr | 1971 |
| Zustand | modernisiert |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis | 01.11.2028 |
| Befuerung | H-Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung (erneuert 2018) |
| Verfügbar ab | ab sofort |

Interesse?

SIE INTERESSIEREN SICH FÜR DIE ANGEBOTENE IMMOBILIE?
Dann zögern Sie nicht und nehmen noch heute Kontakt mit uns auf.
Wir freuen uns auf Sie.

WEALTH & LIVING IMMOBILIEN IST IHR PREMIUMMAKLER AM NIEDERRHEIN!

Als junges, agiles Unternehmen haben wir höchste Ansprüche an uns selbst. Durch unser großes Netzwerk und den Einsatz modernster Marketing- und Werbemaßnahmen platzieren wir Ihr Objekt bestmöglich am Markt. Um allen Kunden immer den optimalen Service bieten zu können, fokussieren wir uns dabei auf einige wenige Objekte, frei nach dem Motto „Klasse – statt Masse!“

Als Kunde genießen Sie bei uns intensive Beratung und regelmäßige Updates zu Ihrem Auftrag. Wir gestalten unsere Dienstleistung transparent, damit jeder Kunde den aktuellen Auftragsstatus sowie unsere Aufwendungen nachvollziehen kann.

Wir sind davon überzeugt, dass nur Spezialisten unseren hohen Ansprüchen genügen. Daher arbeiten wir ausschließlich mit Partnern zusammen, welche sich auf ein Fachgebiet spezialisiert haben und „König ihrer Klasse“ sind. So stellen wir sicher, dass für Sie immer das beste Ergebnis erzielt wird. Wir freuen uns über Ihr Interesse und Ihre Kontaktaufnahme.



IHR KONTAKT:

Daniel Maaßen
Immobilienmakler (IHK)

Poststr. 5 | 41747 Viersen
Telefon: 02162 91 99 620

kontakt@wealth-living.de | www.wealth-living.de
f | @wealthandliving

UNSERE SERVICES

- Verkaufswert Gutachten
- Verkauf
- Home Staging
- fachgerechte Immobilienfotografie

WARUM WIR:

- professionelle Abwicklung
- Transparenz
- lokale Marktcompetenz
- zugeschnittene Marketing- und Vertriebskonzepte