

MODERN, HELL UND ZENTRAL:
WOHNUNG MIT SONNENBALKON
UND TOP AUSSTATTUNG



WEALTH & LIVING
IMMOBILIEN

IHRE FRISCH RENOVIERTE EIGENTUMSWOHNUNG IN MÖNCHENGLADBACH



Hier könnten Sie sich bald entspannen!

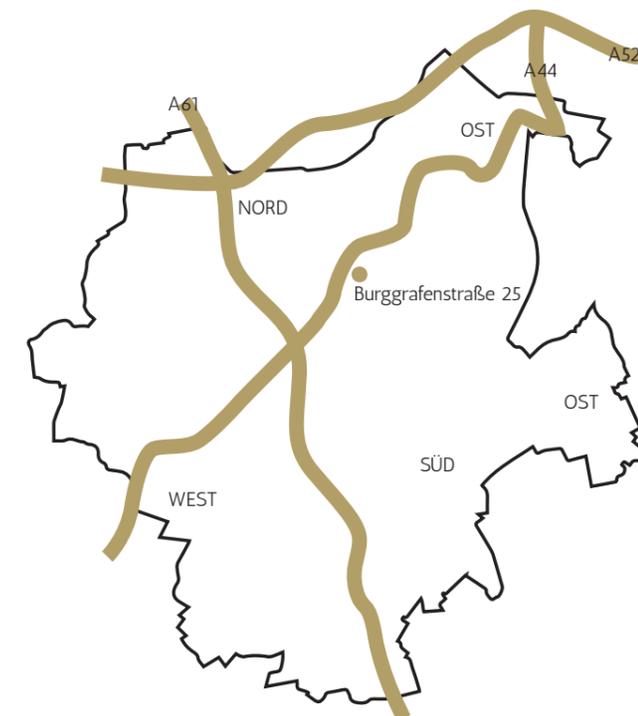
LAGE

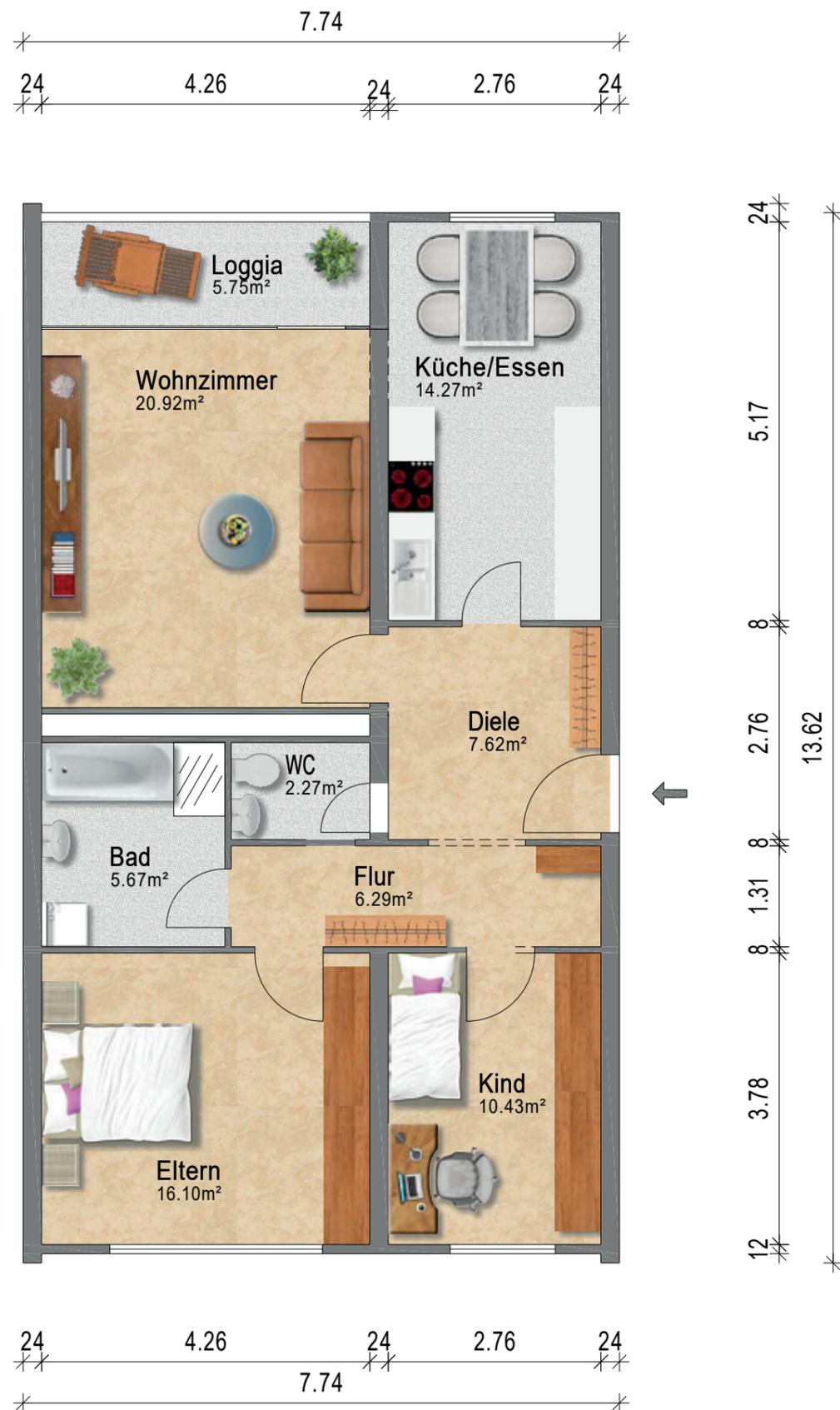
Mönchengladbach ist eine Großstadt in Nordrhein-Westfalen und mit 275.000 Einwohnern eine der größten Städte in Deutschland.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich am Rande des Stadtzentrums von Mönchengladbach im Stadtteil „Westend“ direkt an der Grenze zum Stadtteil „Gladbach“. Die Lage ist sowohl ruhig als auch zentral, was die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich begünstigt. In unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mehrere Busanbindungen befinden sich in direkter Nähe und den Hauptbahnhof erreichen Sie mit diesen binnen fünf Minuten.

Durch die optimale Verkehrsanbindung zur nahegelegenen Autobahn A61 Richtung Venlo/ Koblenz zur A52 Richtung Roermond / Düsseldorf sowie zur A44 Richtung Krefeld/ Düsseldorf sind Sie innerhalb kürzester Zeit zu den Ballungszentren des Niederrheins unterwegs. Ebenfalls erreichen Sie zügig die nächstgelegenen Flughäfen in Düsseldorf und Weeze (Niederrhein).

Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv. Insgesamt eine zentrale und praktische Adresse, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige geeignet ist.





ZENTRAL UND TROTZDEM RUHIG: BURGGRAFENSTRASSE 25 IN 41061 MÖNCHENGLADBACH



Balkon



helle, große Räume



modernisiert



Wannenbad

- Wohnfläche: ca. 87 m²
- Kaufpreis: 219.000 €
- Schlafzimmer: 2
- 3,57% Provision
- Badezimmer: 2
- Aufzug im Haus
- Balkon
- Garage in hauseigenem Parkhaus
- Kellerraum
- Ruhige aber zentrale Lage

BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne 3-Zimmerwohnung im 5. Obergeschoss in Mönchengladbach ist frisch für Sie modernisiert worden und steht ab sofort zum Einzug bereit. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und verfügt über ca. 87 m² mit einem perfekt ausgerichteten Süd-Balkon mit seitlichem Blick in die Grünanlagen des Objekts.

Wenn man die Wohnung betritt, erreicht man durch den großzügig geschnittenen Flur alle Räume. Vom lichtdurchfluteten, großen Wohnzimmer aus erreichen Sie den schönen Balkon. Alle Räume wurden gerade frisch renoviert, hierbei ist auf ein helles und zeitgemäßes Ambiente geachtet worden.

Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde mit hochwertigen neuen Boden- und Wandfliesen aus robustem Feinsteinzeug gefliest. Auch das Gäste-WC wurde in der gleichen Optik renoviert, so wirken die Bäder zeitgemäß mit einem tollen, modernen Look. Neben dem Wohnzimmer gibt es noch zwei weitere Räume, die sich entweder als Schlaf- und Kinderzimmer oder auch als Büro eignen. Die Küche, die Sie selbst gestalten können, verfügt über genügend Platz für eine Küchenzeile und einen Esstisch. Alle Räume sind durch die großen Fenster schön hell, großzügig und bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Im Kellergeschoss befindet sich ein zur Wohnung gehöriger Kellerraum.

Wohnzimmer





Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Hier finden Sie Ruhe und Entspannung. Der Holzboden wirkt edel und einladend.

Küche





Küche



Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer



Küche



Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer



Der geräumige Flur mit Zugang zu allen Räumen der Wohnung



Das hochwertige und moderne Badezimmer



Blick in Richtung der Wohnungseingangstür. Die Nische bietet zusätzlich die Möglichkeit für eine Garderobe oder für z.B. einen Arbeitsplatz.



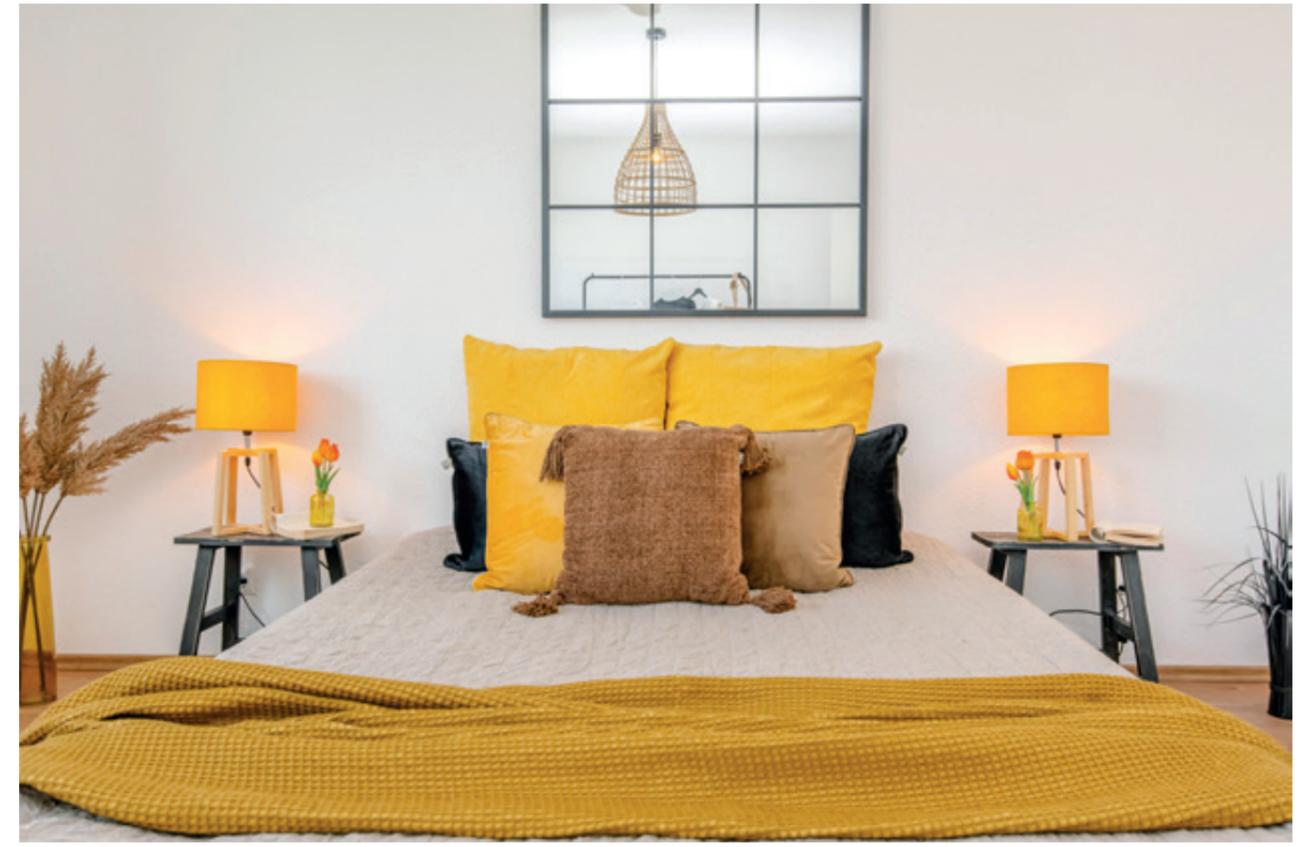
Ein schicker, zeitloser Waschtisch mit inkludierter Handtuchhalterung

Badezimmer





Das gemütliche Bett als Herzstück des Schlafzimmers. Ihr Rückzugsort in einem großen, hellen Raum.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Hier ist genug Fläche für einen Kleiderschrank oder eine zusätzliche Sitzmöglichkeit



Das Gäste WC präsentiert sich ebenfalls in modernem Look mit schwarzen Akzenten.



Der Blick vom Balkon: Grün!



Ihr Stellplatz im hauseigenen Parkhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

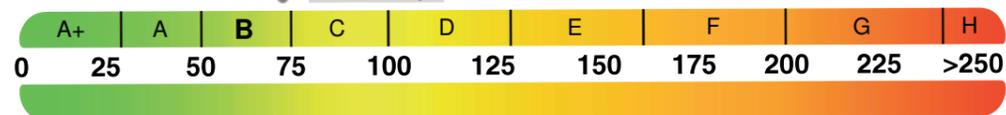
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: NW-2023-004543199

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

72,9 kWh/(m²·a)91,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 72,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

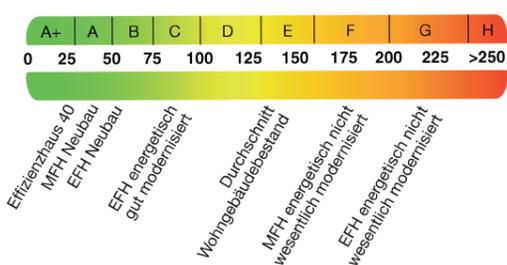
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

DETAILS

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Etage	5. Obergeschoss
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	219.000 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt
Hausgeld	370 € monatlich
Wohnfläche	ca. 87 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1976
Zustand	vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	12.05.2033
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Internet	bis zu 1.000 Mbits/s (lt. Telekom online Check)
Verfügbar ab	sofort
Stellplätze	1 Garagenstellplatz im Parkhaus der Eigentümergemeinschaft für zusätzlich 7.500 € (obligatorisch)

Interesse?

SIE HABEN SICH AUF ANHIEB IN DIESE WUNDERSCHÖNE WOHNUNG VERLIEBT?

Dann zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf.
Wir freuen uns auf Sie.¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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
- professionelle Immobilienfotografie

WARUM WIR:

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