

# GEMÜTLICHES 1-ZIMMER-APARTMENT ZUM KAUF IN MÖNCHENGLADBACH



WEALTH & LIVING  
IMMOBILIEN



# HOCHWERTIG, MODERN UND FRISCH FÜR SIE RENOVIERT: AUCH ALS ALTERSVORSORGE



Mehr als nur ein Raum! Ihre eigenen vier Wände mit dem schönsten Ausblick auf die Stadt.



## LAGE

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

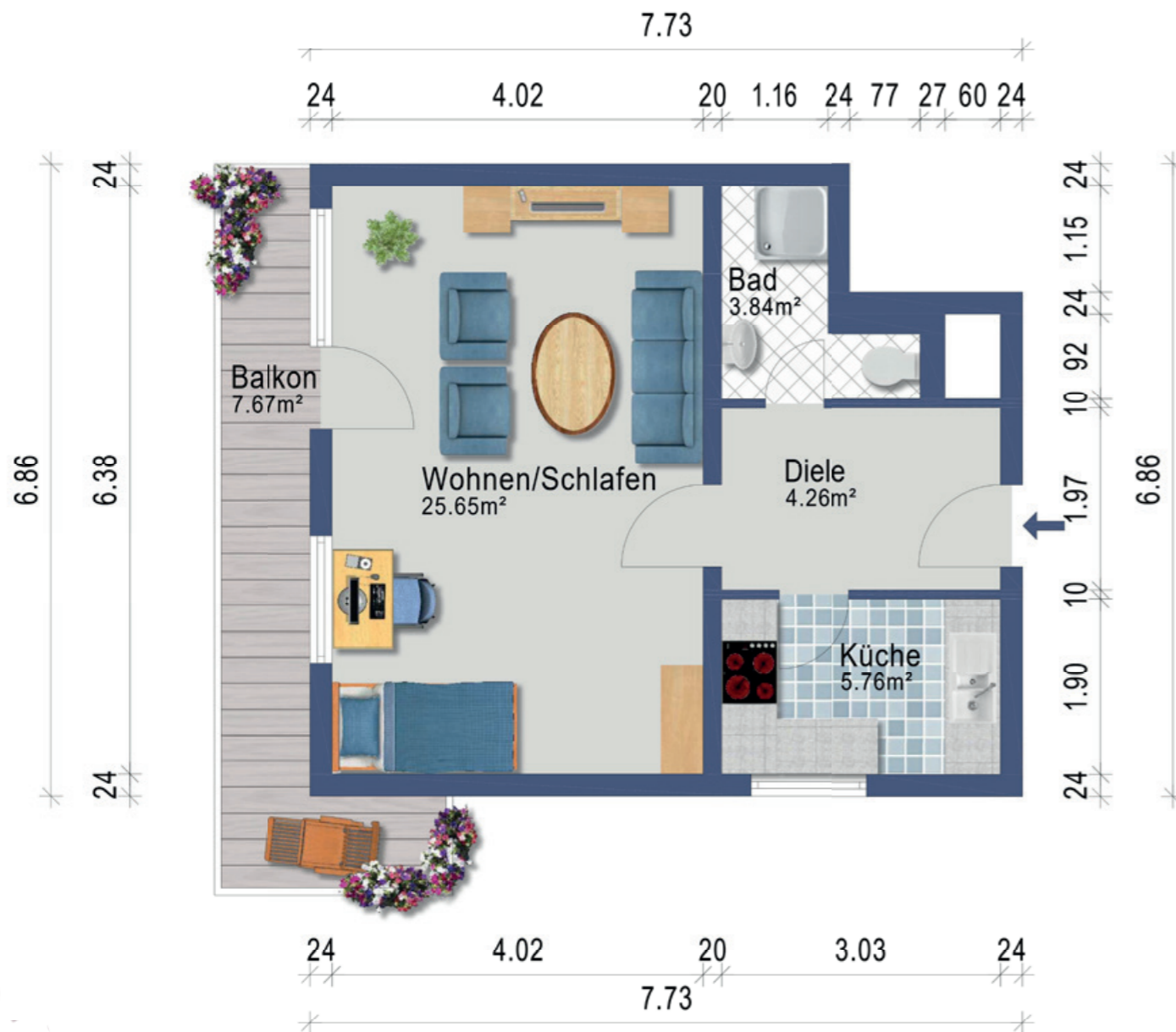
Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil „Mönchengladbach-Odenkirchen“. Die Lage ist sowohl ruhig als auch zentral, was die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich begünstigt. In unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, so befindet sich die nächste Bushaltestelle nur 2 Gehminuten entfernt.

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 ein praktischer und gut gelegener Standort, der sowohl für Rentner:innen als auch für Berufstätige absolut geeignet ist.



# SCHICKES 1-ZIMMER-APARTMENT BURGBONGERT 16 IN 41199 MÖNCHENGLADBACH



**Balkon**



**neues Bad**



**auch als  
Altersvorsorge**



**modernisiert**

- Wohnfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 1
- Badezimmer: 1
- Balkon

- Kaufpreis: 89.000,- €
- Courtage: 3,57 % inkl. MwSt
- Stellplatz
- Personenaufzug

## BESCHREIBUNG

Das ca. 46m<sup>2</sup> große Apartment befindet sich im 7. OG eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964.

Im gepflegten und großzügigen Treppenhaus gelangen Sie mit dem Aufzug entspannt und schnell in die oberste Etage.

Durch die Wohnungseingangstür betreten Sie den Flur der frisch renovierten Wohnung. Schon auf den ersten Blick wirkt die Wohnung einladend und hell mit dem hochwertigen Holzboden und den hellen, frisch renovierten Wänden.

Zu Ihrer Linken befindet sich die Küche, die eine ausreichende Größe für eine Küchenzeile und einen kleinen Sitz- und Essplatz bietet. Tageslicht kommt durch die Fenster hinein, die außerdem für eine gute Belüftung sorgen. Gegenüber der Küche ist das Badezimmer, welches mit grauen Fliesen und schwarzen Akzenten nicht nur hochwertig ausgestattet, sondern auch ganz besonders schön und modern ist.

Das Highlight der Wohnung ist jedoch der große Wohn- und Schlafraum, der durch den optimalen Schnitt eine tolle Möglichkeit für zwei Nutzungsmöglichkeiten in einem bietet. Schlafen und Wohnen lässt sich hier wunderbar und stilvoll vereinen. Der Raum bietet Platz für ein großes Doppelbett und auch ein Wohnzimmer mit Couch und Sitzecke. Große Fenster sind das i-Tüpfelchen, die dem Raum eine besondere Helligkeit verleihen. Kein Wunder, denn Sie sind dem Himmel ein Stückchen näher und blicken, wenn Sie möchten, vom Bett aus über die Dächer der Stadt. Den tollen Rundumblick ins Grüne und auf die Stadt genießen Sie auch von Ihrem Balkon aus, auf den Sie ebenfalls von hier gelangen. In der Sonne relaxen, grillen, kochen in der Regendusche entspannen oder die Aussicht genießen? Schauen Sie bei einer persönlichen Besichtigung, worauf Sie sich in Ihrem neuen 1-Zimmer-Apartment am meisten freuen.



Wohnzimmer







Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Ihr neues Wohnzimmer mit Blick über die Stadt. Hell und freundlich lädt der Wohnraum zum Wohlfühlen ein und verspricht gemütliche Abende in angenehmer Atmosphäre.



Küche







Küche



Badezimmer



Eingangsbereich und Flur



Badezimmer mit Handtuschheizung und neuen Fliesen



Badezimmer





Schlafzimmer



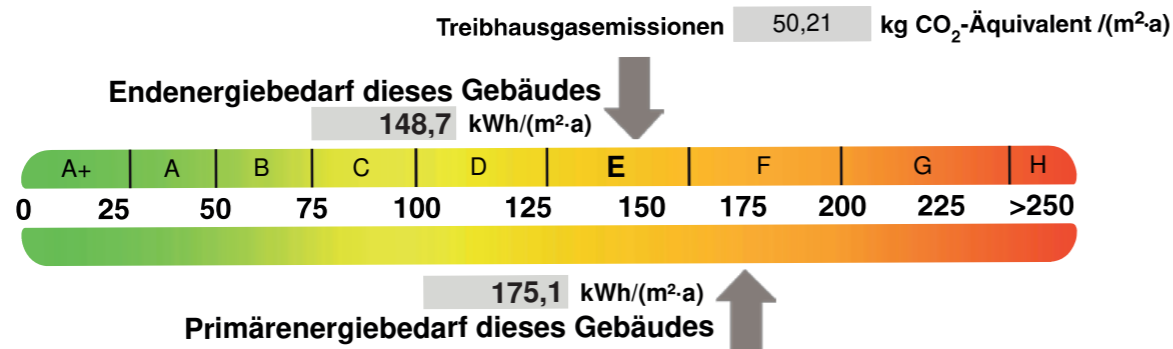


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: NW-2023-004719881 **2**

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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] **148,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

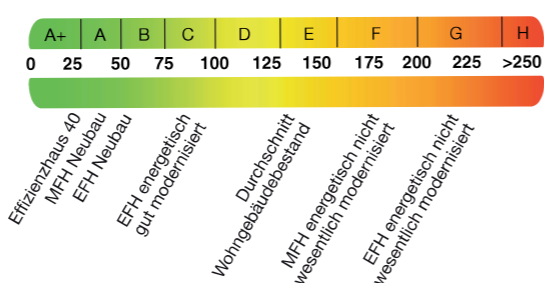
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<b>Summe:</b>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

## DETAILS

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Etage	7. Obergeschoss
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	89.000 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt
Hausgeld	173 € monatlich
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1964
Zustand	vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.09.2033
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Internet	bis zu 1.000 Mbits/s (lt. Telekom online Check)
Verfügbar ab	sofort
Stellplätze	1 Außenstellplatz

*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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> 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](mailto:kontakt@wealth-living.de) | [www.wealth-living.de](http://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