

Immobilien Exposé



Traumhafte Eigentumswohnung Im Jugendstilhaus im ♥ MG



Objektdaten

Postleitzahl: 41061

Ort: Mönchengladbach

Etage: 2-2

Wohnfläche: 56 m²

Nutzfläche: 7m²

Zimmer: 1-2

Hausgeld: 240

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Baujahr: 1890

Terrassen: evtl. Dachterrasse

Wohneinheiten: 1

Verfügbar ab: ab sofort

Kaufpreis: 137.500€

zzgl. 3,57% Provision

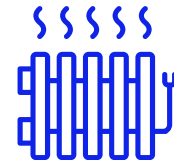
Ausstattung:



Badewanne



Parkettboden



Zentralheizung
Wesentlicher
Energieträger: Gas



inkl. Keller



Kleine
Eigentümer-
Gemeinschaft



Massiv-Bauweise

Diese besondere Dachgeschosswohnung ohne Schrägen befindet sich in einem repräsentativen Jugendstilgebäude und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Dank der nahezu schrägenfreien Bauweise bietet die Wohnung ein überraschend großzügiges Raumgefühl.

Schon der Zugang zum Haus überzeugt: Ein stilvolles Entrée und ein gepflegtes, großzügiges Treppenhaus unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie. Die Wohnung liegt in der zweiten Etage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 56 m².

Der offen gestaltete Grundriss schafft ein modernes, luftiges Wohnkonzept. Küche, Wohn- und Schlafbereich gehen fließend ineinander über und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über eine öffnungsfähige Lichtkuppel, die für Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt – ein besonderes Ausstattungsmerkmal im Dachgeschoss.

Durch eine einfache Abtrennung lässt sich die Wohnung flexibel zu einer attraktiven 2-Zimmer-Wohnung umgestalten.

Hohe Decken und große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eine angenehme warme Wohnatmosphäre. Die offene Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Kochen, Leben und Entspannen ein. Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und wird von einer kleinen, verantwortungsbewussten Eigentümergemeinschaft betreut. Eine professionelle Hausverwaltung sorgt für eine ordentliche und nachhaltige Bewirtschaftung.

**Hausgeld:
ca.240€ inkl.Gas,Verwaltung & Instandhaltungsrücklage.**

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch zur Vermietung.





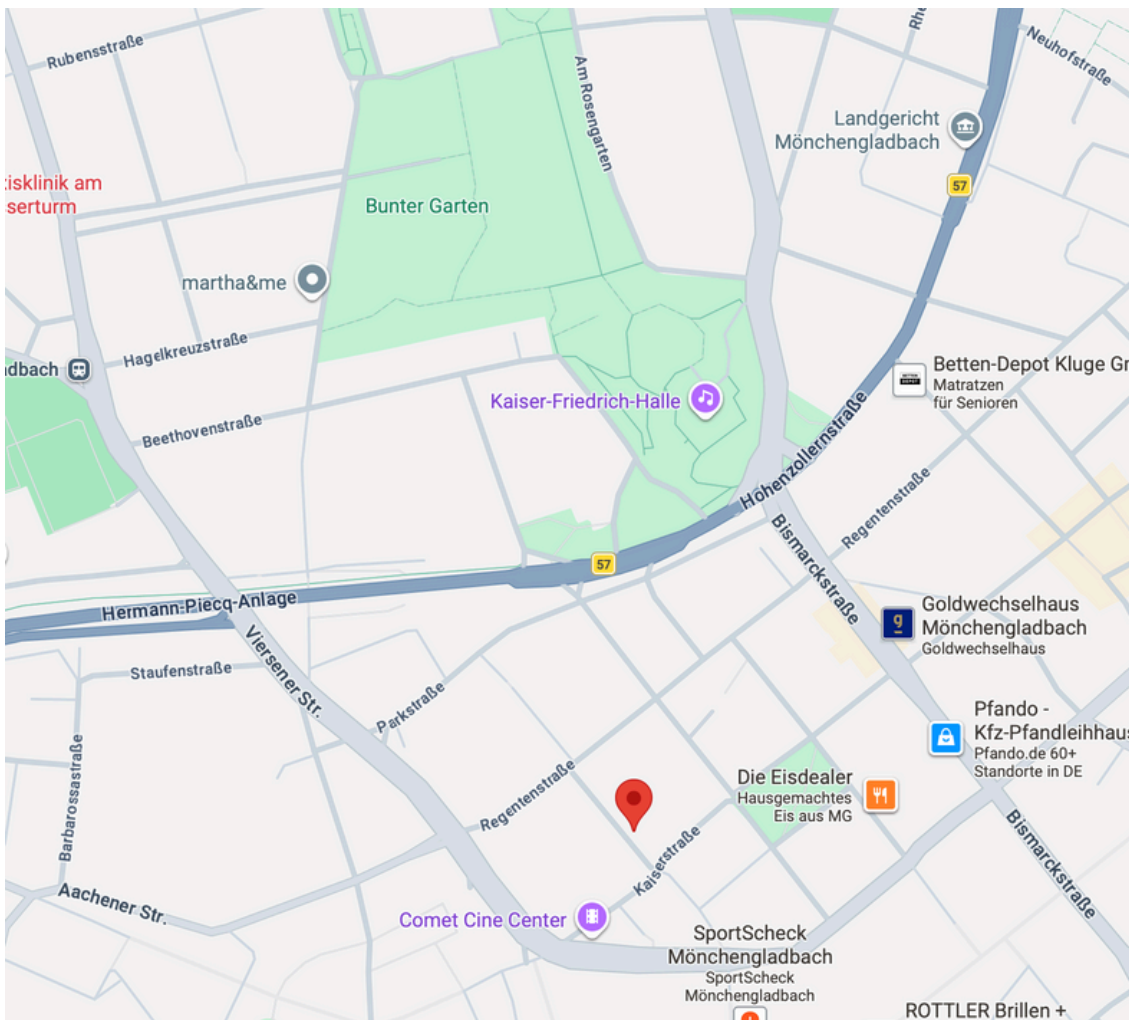
IMMOBILIENCENTER BARA
Bilder





Lage:

Die Wohnung liegt in attraktiver Innenstadtlage und vereint urbanes Leben mit hohem Erholungswert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre unmittelbare Nähe zum Bunten Garten, einer der beliebtesten Grünanlagen der Stadt, der zu Spaziergängen, Sport und Entspannung einlädt. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Diese Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hohem Freizeitwert und optimaler Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigenutzer als auch für Kapitalanleger.



Hermannstr. 10 41061 Mönchengladbach



Ihre Treppe ins neue Zuhause

Sonstiges

Energieausweis:

Für dieses Gebäude ist gemäß § 79 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. geltender MwSt. und ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Eine vorherige Finanzierungsbestätigung

(Bankbestätigung oder Eigenkapitalnachweis) ist vor der Besichtigung erwünscht.

Ihnen gefällt, was Sie sehen?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und starten Sie Ihren Immobilienkauf mit einem starken Partner an Ihrer Seite. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Wohnträume zu verwirklichen! Profitieren Sie von meiner Expertise und meinem umfangreichen Netzwerk, um den Kauf Ihrer Traumimmobilie so einfach und stressfrei wie möglich zu gestalten. Gemeinsam können wir Ihre Vorstellungen Wirklichkeit werden lassen.



Immobiliencenter-Bara UG (haftungsbeschränkt)

Stepgesstr.30

41061 Mönchengladbach

Tel: 02161 519 49 40 Handy: 0152 234 93 612

Makler: David Stephan Bara

Email: info@immocenter-bara.de