

Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach Rheydt + Sondernutzung Dachspeicher

S | **SCHWARZ
IMMOBILIEN**
SEIT 2012 IHR MAKLER IN VIERSEN



Objekt-Nr. IS-N1010

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **89.000 €**

Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

Telefon: 02162 9198881

41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	74,48 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	206 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten zum Kauf im Dachgeschoss eines gepflegten 7-Parteienhaus diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Essküche, Tageslichtbadezimmer, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern zum Kauf an. Mit der Wohnung erwirbt ein Käufer zudem das Sondernutzungsrecht an der restlichen Dachspeicherfläche, die man z.B. für Hobbyzwecke nutzen könnte. Das Haus wurde 1961 in massiver Bauweise fertiggestellt und 1993 in Wohneigentum aufgeteilt. Der Miteigentumsanteil der Wohnung beläuft sich auf 136,60 von 1.000.

Die Wohnung befindet sich zentrumsnah auf der Herzogstraße in Mönchengladbach-Rheydt, nahe dem Kurfürsten-Winkel. Die Herzogstraße zeichnet durch schöne Altbauten aus der Gründerzeit sowie einigen Neubauten, darunter Reihenhäuser, aus. Gleich neben dem Wohnhaus befindet sich ein schön angelegter großer Kinderspielplatz mit Grünanlagen.

Die Wohnung war zuletzt vermietet und ist renovierungsbedürftig (Wände, Decken, Böden).

Das genannte monatliche Hausgeld enthält die üblichen Nebenkosten inklusive Heizkostenvorauszahlung sowie eine Instandhaltungszuführung von 250 €/Jahr.

Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne vorab den Link zu einer virtuellen 360 Grad Besichtigung aller Räumlichkeiten.

Ausstattung

- gepflegtes 7-Parteienhaus (2 x Hochparterre, 2 x 1.OG, 2 x 2.OG, 1 x DG)
- massivbauweise mit Keller
- 3 Zimmer, Essküche, Diele, Badezimmer
- zusätzliche Sondernutzung des übrigen Dachspeichers
- Kellerabteil
- Tageslichtbadezimmer, deckenhoch gefliest, mit Badewanne
- 2 Dachgauben
- Ölzentralheizung
- Miteigentumsanteil 136,6 von 1.000
- Grundstücksgröße 458 m²

Aufteilung der Wohnflächen:

- Diele (ca. 5,83 m)
- Badezimmer (3,21 m²)
- Essküche (ca. 13,36 m²)
- Schlafzimmer 1 (ca. 17,51 m²)
- Schlafzimmer2 (ca. 17,15 m²)
- Wohnzimmer (ca. 17,42 m²)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 199.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt sowie Besichtigungstermine nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Verkauf beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 50 % der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

SCHWARZ Immobilien

Ingo Schwarz

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

www.schwarz-immo24.de

Lage

Zentrumsnahe wie ruhige Lage von Mönchengladbach-Rheydt mit idealer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die City von Rheydt und auch den Hauptbahnhof erreichen Sie bequem fußläufig in ca. 10 Minuten. Hier, in dieser charmanten Stadt finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Fahrradausflüge zu den umliegenden Sehenswürdigkeiten, die vielen Schlösser mit herrlichen Parks, den Tierpark in Odenkirchen u.v.m. bieten sich an. Das Zentrum der Stadt Mönchengladbach erreichen Sie bequem mit dem Bus oder PKW in ca. 10 Fahrminuten. Zu

den Autobahnanbindungen der A52, A61, A44 und A46 gelangen Sie mit dem PKW in max. 15 Minuten.

Courtage

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Beim Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Diele



Treppe Wohnungseingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Ess-Küche

Exposé - Galerie



Ess-Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



20231026_125803

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sondernutzung Speicher



Sondernutzung Speicher

Exposé - Galerie



Sondernutzung Speicher



Keller

Exposé - Galerie



Kellerabteil zur Wohnung



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss