

EXPOSÉ

Immoprofi Karl - Gepflegte, modernisierte Eigentumswohnung mit Garten!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
 Adresse: 41238 Mönchengladbach
 Baujahr: 1965
 Zimmerzahl: 5
 Wohnfläche (ca.): 110 m²
 Etage: 1
 Balkon / Terrasse: ja
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 219.000,-

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620
 info@immoprofi-karl.de ° www.immoprofi-karl.de

> Erdgeschosswohnung
> Mönchengladbach
> 5 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 260821



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	41238 Mönchengladbach
Baujahr	1965
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Kaufpreis	219.000,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	152,10 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	2,75 %
Provisionshinweis	Vergünstigte Provision (2,75%) Maklerhonorar inkl. MwSt. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Maklerprovision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Objektbeschreibung:

Moderne ca. 110 m² große Eigentumswohnung mit 2 Schlafzimmern (bis zu 3 möglich wenn das offene Büro geschlossen wird), offenes Wohn.-Esszimmer, 2x kleiner Balkon und eigenem Garten, welcher ebenfalls über ca. 110 m² verfügt (inkl. überdachten Terrasse).

Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde in den letzten Jahren

umfangreich modernisiert. Die Eigentumswohnung (1. Etage/Hochparterre) befindet sich in einem Mehrfamilienhaus welches ca. 1952 eine Komplettsanierung erhielt und verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten.

Ursprünglich bestand das Haus aus 6 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Wohnetagen. Durch Zusammenlegen von zwei kleineren Wohnungen im Hochparterre ist eine wunderbare, moderne und große Wohnung mit zwei Balkonen entstanden. Eine Spindeltreppe (2012) bietet auch von der Wohnung direkten Zugang in den Garten (ebenfalls ca. 110 m²). Die Wohnung bietet 4 Zimmer Wohn.Esszimmer, Büro, 2 Schlafzimmer, 1 Küche und 2 Bäder mit Fenstern. Aus 3 kleineren benachbarten Zimmern wurde mithilfe von Wändurchbrüchen 1 großer, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich geschaffen. Von dort aus gibt es einen direkten Zugang über eine Spindeltreppe in den Gartenanteil welcher komplett umzäunt als Sondereigentum allein genutzt werden darf. Ein großer Kellerraum (gefließt) gehört ebenfalls mit zur ETW. Daneben darf ein vorhandener Wasch- und Trockenraum gemeinschaftlich genutzt werden. Die ETW hat eine eigene Gaszentralheizung, die durch eine Kombitherme betrieben wird. Übernommen werden kann eine sehr gepflegte ETW, welche in den letzten Jahren fortlaufend umfangreich modernisiert und renoviert wurde.

Ausstattung:

Würde man einen Energieausweis für die zu verkaufende ETW als Verbrauchsausweis erstellen, läge dieser bei 100,9 kWh/(m²a) (Energieeffizienzklasse: D). Dies liegt begründet in den energetischen Sanierungen der letzten Jahre. Übernommen werden kann eine sehr gepflegte ETW, welche in den letzten Jahren fortlaufend umfangreich modernisiert und renoviert wurde.

Dazu gehört u.a.:

- 2012: Dämmung der Außenwand hausrückseitig durch Vorbesitzer
- 2012: Erneuerung der Gasleitungen durch Vorbesitzer
- 2012: Spindelaußentreppe direkt in den Garten durch Vorbesitzer
- 2012: Satellitenschüssel inkl. 2 LNBs durch Vorbesitzer
- 2013: doppelt-verglaste Iso-Fenster Hausvorderseite, sowie Rolläden durch Vorbesitzer
- 2013: Badsanierung Bad/Gäste-WC durch Vorbesitzer
- 2014: Kombi-Brennwerttherme von Vaillant (regelm. Wartung durch Fachfirma) durch Vorbesitzer
- 2015: doppelt-verglaste Iso-Fenster und -Türen Hausrückseite, sowie Rolläden
- 2016: Wohnungseingangstür mit hohem Sicherheitsstandard
- 2017: Terrassenüberdachung aus Holz und Doppelstegelementen
- 2018: Badsanierung Duschbad (komplette Entkernung), neue Sanitärausstattung inkl. Armaturen
- 2018: Funksensor von Vaillant zur automatischen Regelung der Heizung
- 2020-2022:
 - komplette Sanierung (Neuaufbau) der Fußböden/Wände/Decken
 - neue Elektrik in der Küche nach aktuellem Standard

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Mönchengladbach

> 5 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 260821



- Verlegung aller Stromleitungen für die ETW in einen Strom-Unterverteilerkasten (Hager) aus dem Keller in die Wohnung
2023: Haustür mit hohem Sicherheitsstandard (durch alle Wohnungseigentümer bezahlt)
2024: massives Garten-Blockbohlenhaus (44 mm Stärke) inkl. Trapezblechdach.

Ursprungsbaujahr ca. 1938, ca. 1952 saniert, laut Energieberater fiktives Baujahr ca. 1965.

Das Treppenhaus wird durch ein Reinigungsunternehmen wöchentlich geputzt.

Lagebeschreibung:

Die ETW liegt im Stadtteil Mülfort. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen fußläufig in unmittelbarer Nähe (Aldi, Edeka mit Bäckerei, Bauhaus). Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar. Fußläufig befindet sich die Niers mit ausgedehnter Parkanlage. Eine Bushaltestelle befindet sich innerhalb 1 Gehminute, der Rheydter Hauptbahnhof ist ca. 3 km entfernt. Öffentliche Straßenparkplätze gibt es direkt vor der Tür oder in der Seitenstraße. In ca. 500 m Entfernung gibt es ebenfalls einen öffentlichen kostenlosen Parkplatz.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen dritter. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen, dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen, dafür nehmen Sie bitte einen Bausachverständigen in Anspruch. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt.

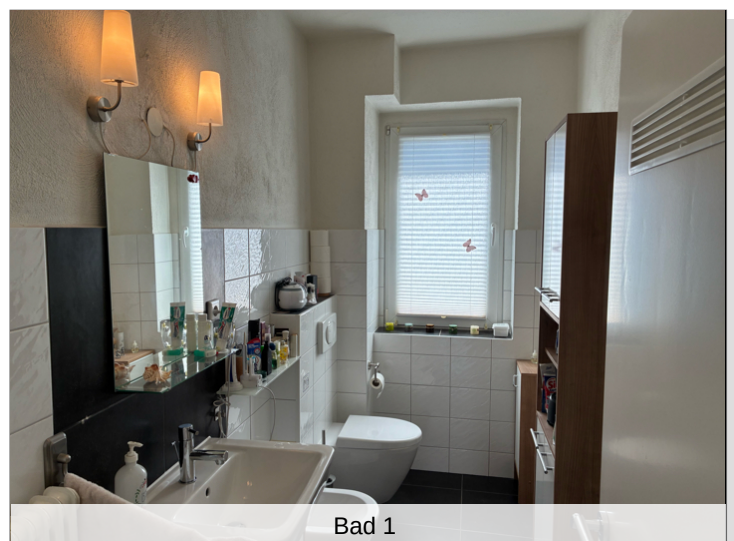
Objektbilder:



Küche



Küche



Bad 1

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Mönchengladbach
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260821



Bad 2 mit Dusche



Wohnzimmer



Eßzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Mönchengladbach
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260821



Kinderzimmer



Gartenhaus



Garten



Kellerraum



Garten



Waschkeller

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Mönchengladbach
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260821



Flur



Wohnzimmer



Büro



Balkon

Eckdaten

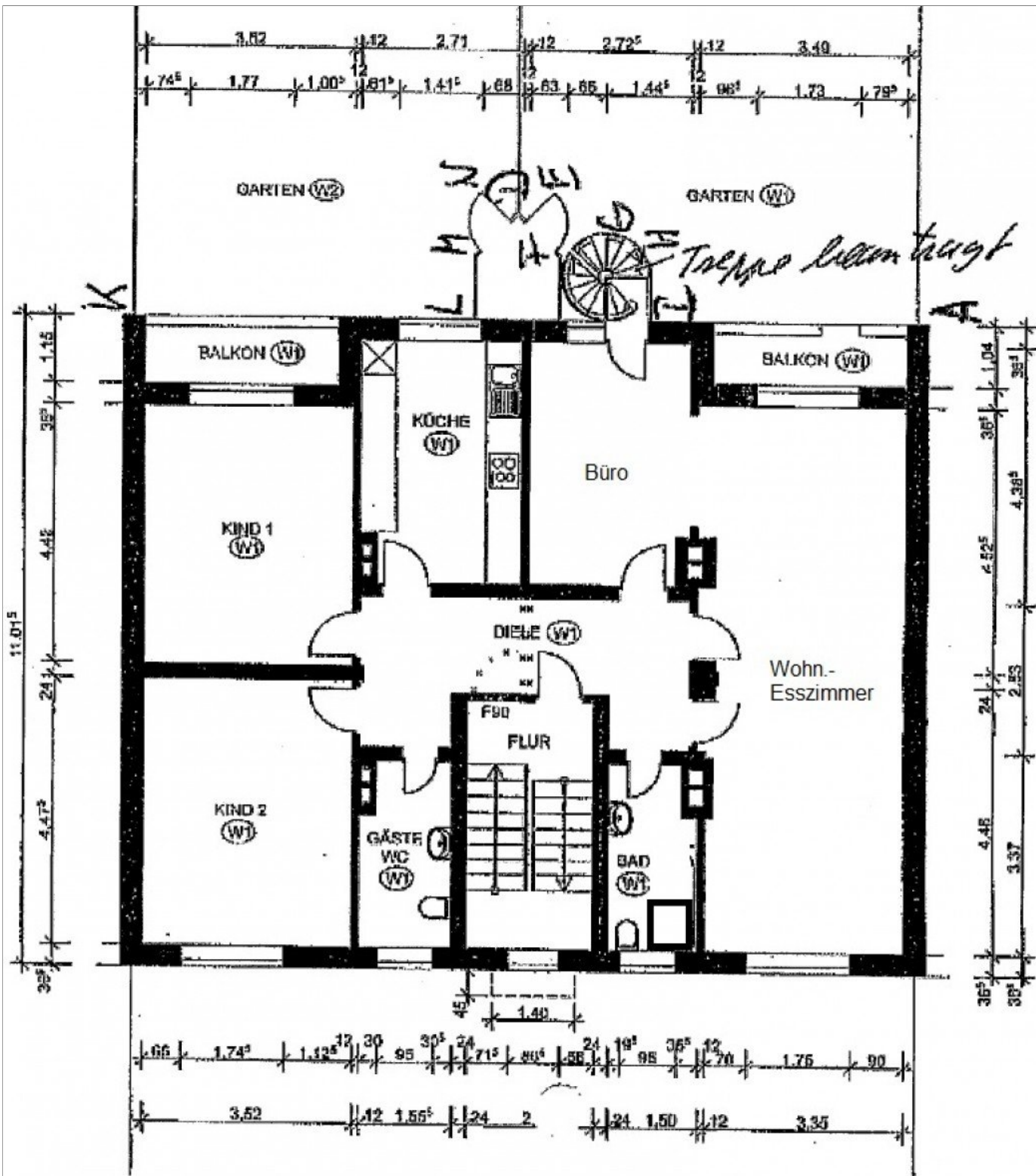
> Erdgeschosswohnung

> 110 m² Wohnfläche

> Mönchengladbach

> Objektnummer: 260821

> 5 Zimmer



Grundriss ETW Hochparterre

Eckdaten



Ansprechpartner:



Herr Goetz Karl

Telefon: 0049 (0) 24 52 / 99 656 20

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Firmendaten:

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11
52525 Heinsberg

Tel.: 02452 / 99 656 20

Fax: 02452 / 99 656 22

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Web: www.immoprofi-karl.de

Inhaber:

Herr Götz Karl

Immobilienvermittler IHK bei EBZ Bochum,
europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft;
Immobilienmakler;

Ihre Notizen: