

Mönchengladbach

# Wohnen & Arbeiten unter einem Dach! Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mitten im Zentrum von MG!

Objektnummer: 23038007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 154 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23038007	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1920	Modernisierung / Sanierung	1990
Stellplatz	3 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Die Immobilie



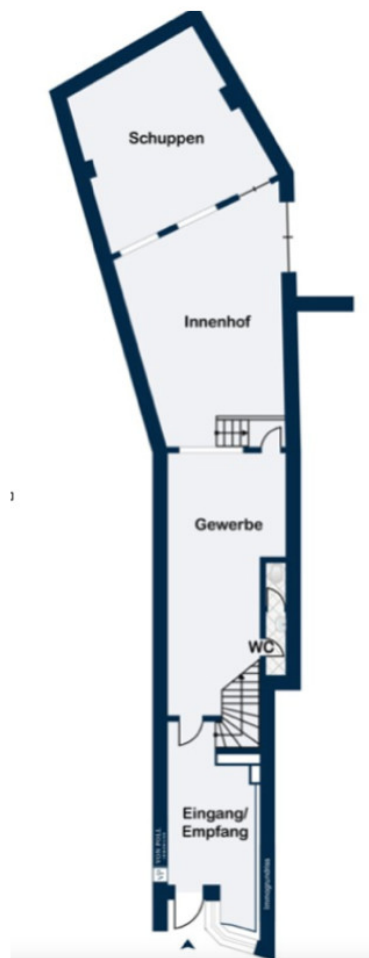
Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

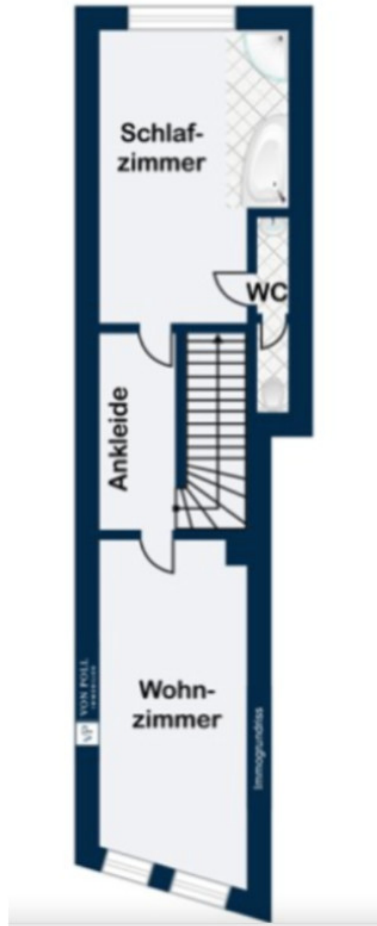
## Die Immobilie

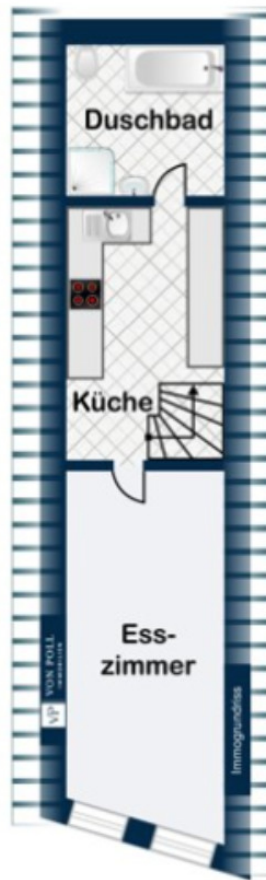


Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich Mitten im Zentrum von Mönchengladbach direkt am Alten Markt gelegen. Hier lassen sich Wohnen- & Arbeiten unter einem Dach vereinen! Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 57 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit, bestehend aus einem großzügigen Empfangsbereich sowie einem weiteren Zimmer zur freien Nutzung. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Innenhof mit angrenzendem Werkschuppen. Dieser lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern bietet Ihnen auch Platz für Ihre PKW's. Vervollständigt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Kunden WC. Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie die Maisonette Wohnung im Obergeschoss. Auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich hier ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, angrenzender Ankleide und ein freundliches Wohnzimmer sowie eine großzügige Küche mit benachbartem Esszimmer und einem weiteren Duschbad im Dachgeschoss. Ein Gewölbekeller ist ebenfalls vorhanden! Überzeugen Sie sich gerne selbst von dem Potential dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Ausstattung und Details

- Separate Gewerbeeinheit
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 separate WC's
- 3 Freiplätze für Ihre PKW's
- Gas-Zentralheizung

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Alles zum Standort

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein. Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus liegt im Zentrum von Mönchengladbach, in unmittelbarer Nähe zum Geroweier. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Von hier fahren Züge nach Köln, Aachen, Neuss und Düsseldorf. Die Autobahnen A44, A52 und A61 erreichen Sie ebenfalls in nur zehn Autominuten.



Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 149.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)