

## Mönchengladbach

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

VP azonosító: 23038007



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

VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 154 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Áttekintés

VP azonosító	23038007
Hasznos lakótér	ca. 149 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1920
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	235.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	1990
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	149.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az ingatlan





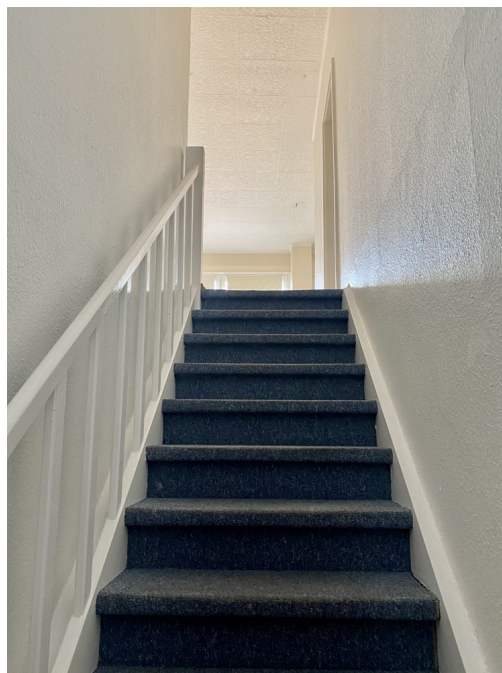
VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az ingatlan



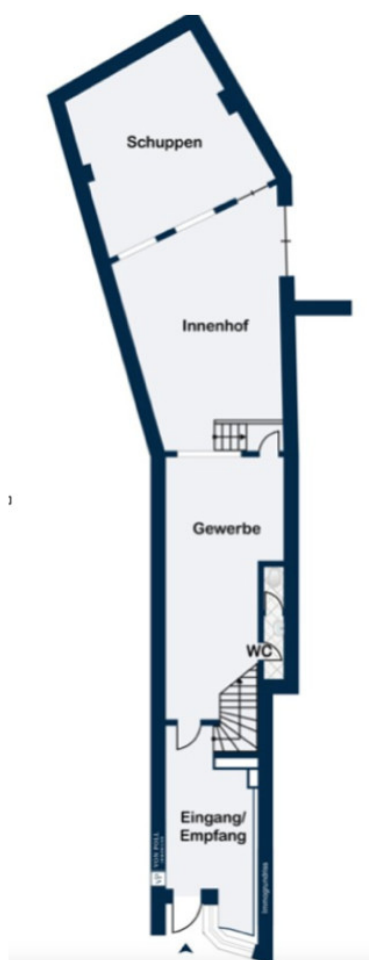
VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

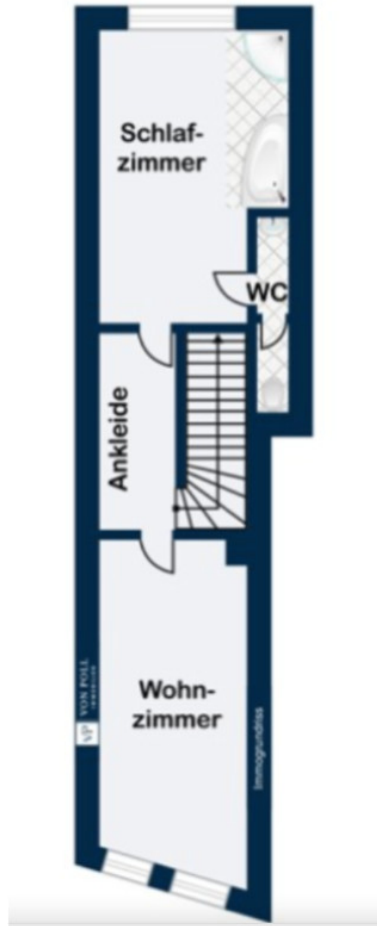
## Az ingatlan



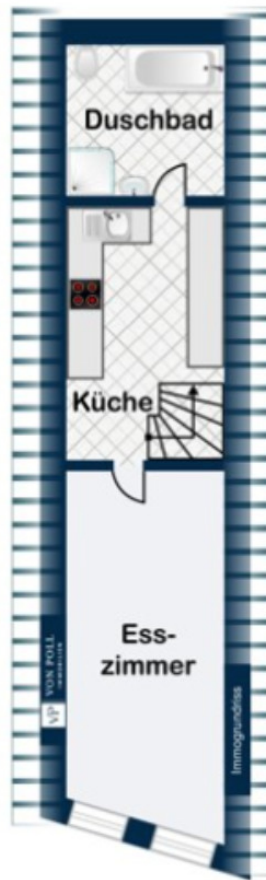
VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach**

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)