

Mönchengladbach

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

Número da propriedade: 23038007



PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 149 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 154 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	23038007
Área	ca. 149 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1920
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	235.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	149.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.05.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



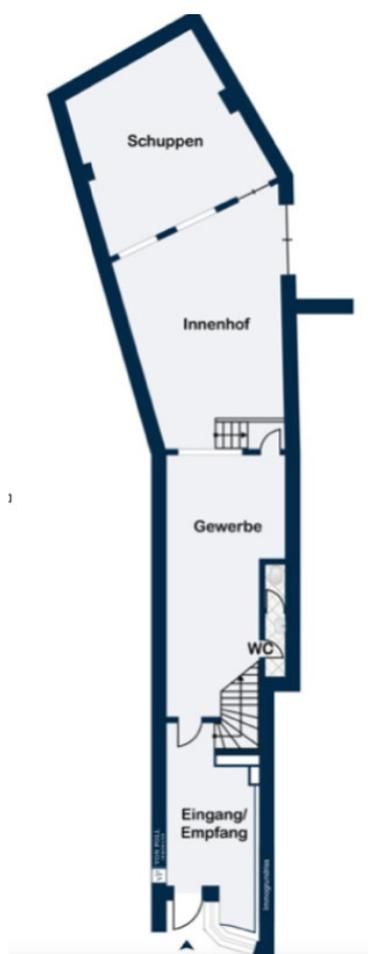
Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

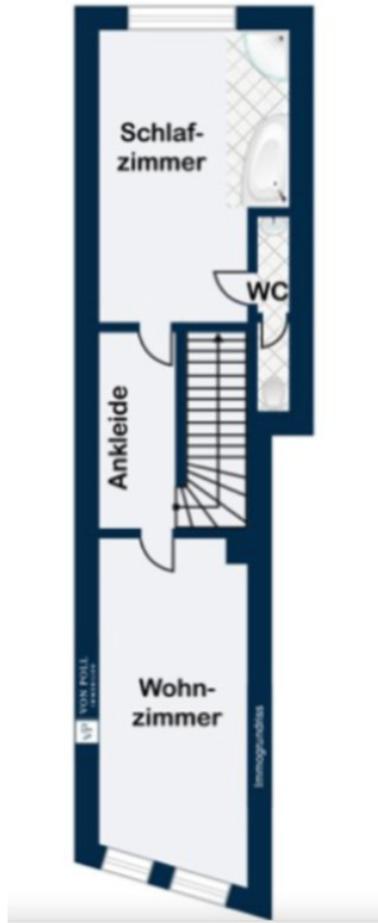
## O imóvel

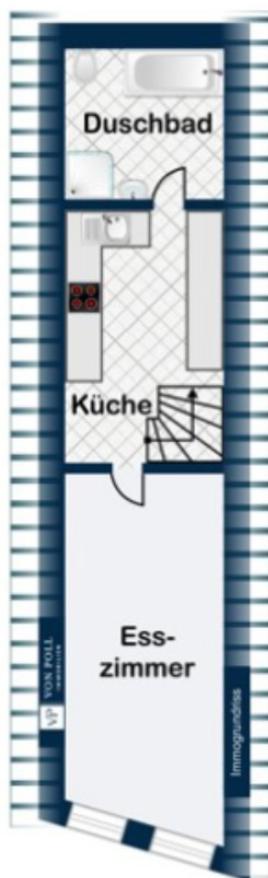


Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Uma primeira impressão

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 Gewerbeinheit, 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.

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23038007 - 41061 Mönchengladbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)