



## **SACKGASSENLAGE: 4-ZI-EG-ETW mit Terrasse und Stellplatz**

SCH-K5569

Objektnummer

1997

Baujahr

93 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

4

Zimmer

## Die Immobilie

Dieses 4- FMH wurde 1997 in Massivbauweise voll unterkellert erstellt.  
Die hier angebotene ETW liegt im EG und ist wie folgt aufgeteilt:  
zentraler Flur  
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zur Terrasse  
Küche  
2 Räume zur individuellen Nutzung  
Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne  
kleiner Abstellraum  
Souterrain Zimmer zur individuellen Nutzung

Über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer gelangen Sie zum Souterrainzimmer  
Außerdem gehört zu Ihrer Wohnung ein eigener Kellerraum.  
Zur Gemeinschaftsnutzung stehen Wasch- und Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2018 gut vermietet, die Mieter würden gerne weiterhin Mieter bleiben.

FÜR WEITERE INFORMATIONEN FORDERN SIE ÜBER EINE ANFRAGE DAS UMFANGREICHERE EXPOSE AN.

## Flächen

Wohnfläche	93 m²
Nutzfläche	6 m²
Wohneinheiten	4
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	3
Etagen	4
Etage	EG
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	1
Balkone	1

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1997</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>Absprache</b>
----------------------------	------------------

## Ausstattung

Gaszentralheizung  
Warmwasser über Durchlauferhitzer  
Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne  
Oberböden: Fliesen und Laminat  
Kabelanschluss  
Stellplatz

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Laminat</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster</b>

✓ Kabel/Sat-TV

## Lage & Infrastruktur

Mönchengladbach - Die Großstadt im Grünen (60 % des Stadtgebietes sind Grünflächen)

Mönchengladbach ☐ Waldhausen grenzt an Mönchengladbach Holt und ist ein zentraler Stadtteil in Mönchengladbachs Westen. Holt ist der Gladbacher Stadtteil, in dem der Kirchturm keine Spitze hat.

Die Aachener Straße, für die Holter genauso gut erreichbar wie für die Waldhausener, "Die Chaussee" hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf.

Sie haben eine schnelle Anbindung an die A61, genauso gut ist die Erreichbarkeit der Innenstadt. (ca. 15 Gehminuten zum Alten Markt)

Der Nordpark mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, das Stadion von Borussia Mönchengladbach und der SparkassenPark sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Das Haus liegt am Ende einer ruhige Sackgasse in Mönchengladbach-Holt mit direktem Zugang und Blick in angrenzende Grünanlagen.

## Preise

Kaufpreis	<b>195.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.01.2028</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>143,80 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1997</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>22.01.2018</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

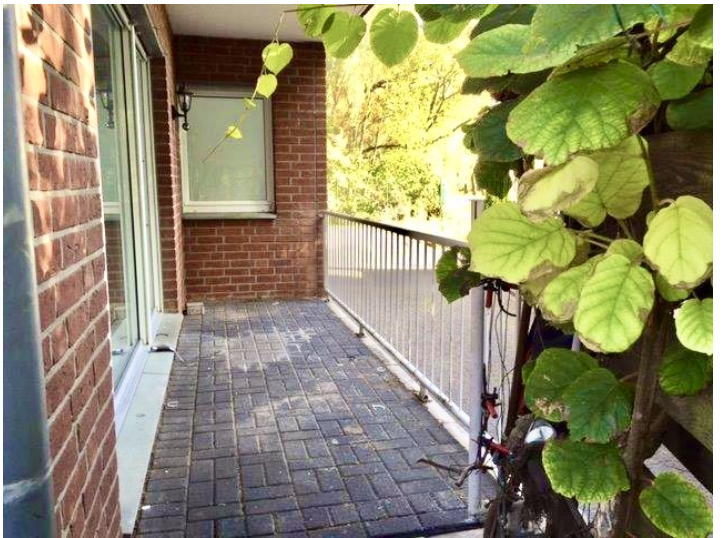






















## Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@bau-fi-invest.de**  
Telefon **0281-163991-11**  
Mobil **0178-6295000**  
Fax **0281-163991-29**  
Weitere Informationen **www.bau-fi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@bau-fi-invest.de**  
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**