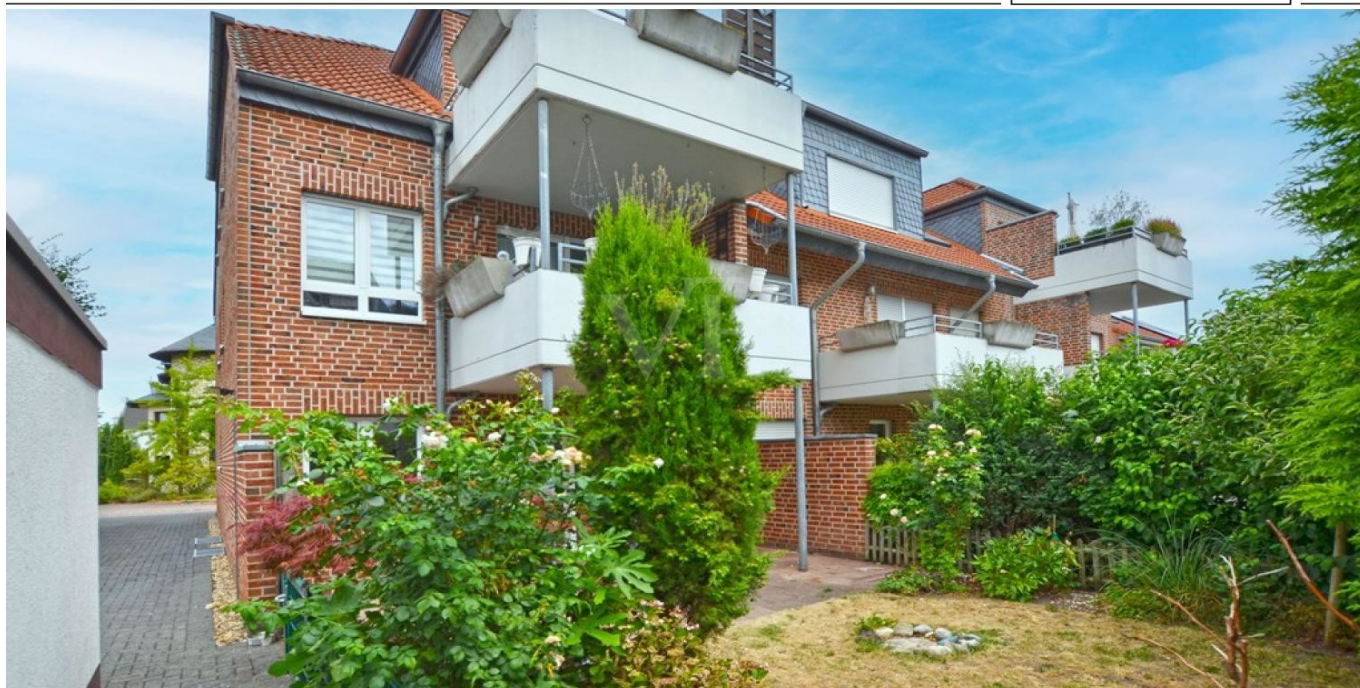


Monheim am Rhein – Monheim

Eine Oase zum Wohlfühlen - mit Garten und Garage

Objektnummer: 25121122



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25121122
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.12.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/langenfeld

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Ein erster Eindruck

Moderne Gartenwohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort – wie für Sie gemacht!

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort und einem durchdachten Grundriss. Die barrierearme Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 2000 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 79,56?m² überzeugt die Wohnung durch ein helles Ambiente und eine klare Raumstruktur. Das Highlight bildet die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Ein geschützter Ort zum Entspannen, Sonnen und Genießen.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum und eigenem Garten. Die optimale Raumaufteilung umfasst eine Diele, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, eine Küche, ein Kinderzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse mit angrenzendem Garten. Zusätzlich bietet diese ansprechende Wohnung einen allgemein nutzbaren Trockenraum und Waschmaschinenraum, einen eigenen Kellerraum und einen Garagenstellplatz.

Das Hausgeld beträgt 325,80?€/Monat inklusive Heizkosten und 28,49?€/Monat Instandhaltungsrücklage (Stand: Einzelabrechnung 2023).

Der Gesamtpreis für dieses Angebot, einschließlich Garage, beträgt 295.000?€.

Beratungstermine jederzeit nach Vereinbarung!

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Ausstattung und Details

Eine moderne Aufteilung kombiniert mit einer ansprechenden Ausstattung verleiht dieser Wohnung einen einzigartigen und zeitlosen Charme:

- Großzügige, moderne Raumgestaltung
- Hochwertige, geflieste Böden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Große, isolierverglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Nach Süden ausgerichteter Garten
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradabstellraum
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Alles zum Standort

In einer der begehrtesten Wohnlagen Monheims erwartet Sie ein Zuhause in ruhiger, gepflegter Umgebung mit überwiegend stilvoller Einfamilienhausbebauung. Das Wohnumfeld überzeugt durch ein angenehmes, familienfreundliches Klima und eine gewachsene Nachbarschaft.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen – befinden sich in komfortabler Nähe. Der lebendige Ortskern mit dem Einkaufszentrum „Monheimer Tor“ ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen.

Erholung finden Sie am nahegelegenen Rheinufer mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen. Auch der Landschaftspark Marienburg und zahlreiche Freizeitangebote wie das mona mare oder der Sportpark Monheim liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Leverkusen erreichen Sie schnell und bequem über die gut ausgebauten Straßen und Autobahnen.

Objektnummer: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25121122 - 40789 Monheim am Rhein – Monheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld

Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0

E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com