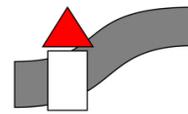


## Attraktive Dachgeschosswohnung nahe Nordpark - Stilvoll, gepflegt und hervorragend gelegen!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20049-3522

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine wunderschöne Dachgeschosswohnung, die durch ihre gepflegte Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage überzeugt. Die im Jahr 1981 erbaute Immobilie bietet Ihnen ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die optimal auf drei flexibel nutzbare Zimmer verteilt sind. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachboden, die Ihnen vielseitige Möglichkeiten eröffnet - ob als Stauraum oder für kreative Zwecke. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das zentrale Highlight der Wohnung und schafft gemeinsam mit der angrenzenden Küche ein einladendes Ambiente. Das Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung mit Badewanne und separater Dusche, die Ihnen Komfort und Flexibilität bietet. Dank der eigenen Gasetagenheizung genießen Sie das ganze Jahr über eine individuell regulierbare Wohlfühltemperatur. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Stellplatz direkt hinter dem Haus, der kurze Wege garantiert. Der liebevoll gepflegte Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen im Freien ein - ideal für entspannte Stunden in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft. Diese Dachgeschosswohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst und erleben Sie Wohnen in einer der gefragtesten Lagen von Mönchengladbach-Hardt. Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie präsentieren zu dürfen!

## Lage

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil Hardt, eingebettet im grünen Herzen von Mönchengladbach. Hardt ist bekannt für seine idyllische Wohnlage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das urbane Leben bietet. Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur, mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, darunter malerische Spazierwege, Sportvereine und das nicht weit entfernte Schloss Wickrath, das zu entspannenden Ausflügen einlädt. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl die Innenstadt von Mönchengladbach als auch umliegende Städte schnell und bequem erreichbar. Die Nähe zur Autobahn A52 gewährleistet zudem eine exzellente Verbindung zu den wichtigen Wirtschaftsmetropolen der Region. Diese Lage kombiniert die Vorzüge des städtischen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer grünen, naturnahen Umgebung und macht sie zu einem begehrten Wohnort für Jung und Alt.

## Ausstattung

- Baujahr ca. 1981, solide Bausubstanz - Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 flexibel nutzbaren Zimmern - Zusätzliche Nutzfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche - Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche - Eigene Gasetagenheizung - Praktischer Stellplatz direkt hinter dem Haus - Gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung - Derzeit vermietet mit einer monatlichen Kaltmiete von 585,00 € - Hausgeld inklusive Rücklagen von 272,00 € monatlich

## Bilder













