Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in Bast-Bau-Qualität in guter, ruhiger Lage von Baumberg

Fichtestr 24, 40789 Monheim am Rhein / Baumberg

Details

ImmoNr	831
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	3
Kaufpreis	275.000,00 €

Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Hausgeld	403,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 8 m^2
Anzahl Zimmer	3

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Ausstattung	Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon ins Grüne, zwei Bädern, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	149,4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	25.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2003

wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Stellplatzart	Tiefgarage
Bezugstermin	01.09.2026
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	1,5 km
Dist. Realschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	4 km
Dist. Autobahn (km)	1,5 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1983 von der Firma Bast-Bau errichteten Mehrfamilienhauses in ruhiger und beliebter Wohnlage von Monheim-Baumberg. Dank des vorhandenen Aufzugs gelangen Sie bequem in die Wohnung.

Auf rund 89,5 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und helle Wohnräume. Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Zimmer bequem erreichbar. Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die separate Küche ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich und bietet genügend Platz für die individuellen Gestaltungswünsche der neuen Eigentümer.

Ein besonderes Highlight sind die beiden vorhandenen Badezimmer. Neben einem kleineren Duschbad (ohne Fenster) verfügt die Wohnung über ein weiteres, großzügigeres Badezimmer (mit Fenster) mit Badewanne, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Wohnung ist ein wenig in die Jahre gekommen und würde sich an der einen oder anderen Stelle über eine Renovierung freuen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Die Wohnung befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Wohngegend von Monheim-Baumberg und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die insbesondere bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden und unterstreichen die familienfreundliche Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Baumberg mit dem Monheimer Stadtzentrum sowie den umliegenden Städten Düsseldorf, Langenfeld und Leverkusen. Die nahegelegene S-Bahn-Station Düsseldorf-Hellerhof sowie die gute Anbindung an die Autobahnen A59 und A3 ermöglichen zudem eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Rhein-Ruhr-Region.

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zum Rhein und zu den Naturschutzgebieten Knipprather Wald und Urdenbacher Kämpe. Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten (Wasserski-Anlage) lassen sich hier direkt vor der Haustür genießen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der attraktiven Lage zwischen Düsseldorf und Köln macht diesen Wohnstandort besonders interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1983
- Wohnfläche ca. 89,5 m^2
- Obergeschoss mit Aufzug
- Praktischer Grundriss mit Zugang zu allen Räumen vom Flur
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Balkon mit Abstellschrank und mit schönem Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliches Duschbad
- Dunkle Holztüren in der gesamten Wohnung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Keine Rollläden vorhanden

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

- Laminat im Wohnzimmer
- Teppichboden in den übrigen Räumen
- Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Vodafone-Kabelanschluss vorhanden
- Satteldach
- Leitungen und Elektrik überwiegend aus dem Baujahr
- Dach aus dem Baujahr
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Ruhige und gepflegte Wohnlage in Monheim-Baumberg

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de