

# 4-ZIMMER-BALKONWOHNUNG



**top**  
conception  
Die  
Immobilien  
Makler



### DATEN IM ÜBERBLICK:

Diese gepflegte und mit warmen Tönen eingerichtete Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines 4-geschossigen, reinen Wohnhauses. Die 99m<sup>2</sup> Wohnfläche sind aufgeteilt in ein großes, sehr helles Wohn-/Esszimmer mit anschließendem Balkon, 3 Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC, welches zur Zeit als Waschmaschinenstellplatz genutzt wird. Direkt vor dem Eingang befindet sich ein Kinderspielplatz, den Sie (und damit Ihre Kinder) vom Küchenfenster aus im Blick haben.



Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Wohnfläche:	99,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenzahl:	4
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1975
Bezugsfrei ab:	sofort
Hausgeld:	250,00 EUR



**Kaufpreis: € 106.000,00**  
**Keine zusätzliche Käuferprovision!**



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

- sehr helle Räume
- Balkon
- gepflegter Zustand
- Laminatböden in Wohnzimmer, Flur, Küche und einem Schlafzimmer, in den anderen Schlafzimmern Teppichboden oder PVC, Bad und WC sind gefliest
- Gäste-WC mit Waschmaschinenstellplatz
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- gepflegtes Treppenhaus
- Heizung: Fernwärme

## LAGE

Die Immobilie befindet sich im Musikantenviertel in einer ruhigen Wohngegend von Monheim am Rhein und ermöglicht Ihnen durch die zentrale Lage einen kurzen Fußweg zur Innenstadt, zur schönen Altstadt und zum Rhein.

Der Standort Monheim am Rhein zeichnet sich insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zu den Großstädten Köln und Düsseldorf aus. Infrastrukturell ideal durch die Autobahnen A59 und die schnelle Anbindung an die A1, A3 und A46 ausgeprägt, gelangt man binnen kürzester Zeit zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn, als auch durch die Bahnverbindung S6 über Düsseldorf-Köln-Essen schnell und entspannt in die wichtigsten Regionen NRWs. Die Stadt hat ca. 43.000 Einwohner und wurde ca. 1150 erstmals urkundlich erwähnt und kann daher viele Sehenswürdigkeiten, wie die schöne Altstadt, den Schelmenturm, Haus Bürgel und die Marienburg aufweisen. Die Stadt am Rhein bietet ein breit gefächertes Freizeitangebot. Das beliebte Freizeitbad Mona Mare, der Rheindeich, der Knipprather Wald, die wunderschöne Wasserskianlage und der einzigartige Monberg laden zum Verweilen ein. Zudem gibt es einen Golfplatz, Tennisclubs, Fußballvereine und Reitsportanlagen in unmittelbarer Nähe. Als Hauptstadt des Kindes kann Monheim durch eine große Anzahl an Schulen, Kindergärten und Vereinen glänzen.

## TOP-CONCEPTION - DIE IMMOBILIENMAKLER -

Die Gründung der top-conception GmbH erfolgte im Jahr 1977. In den vergangenen Jahren lag der Tätigkeitsschwerpunkt in den Bereichen

### Immobilienberatung

Hier helfen wir bei der Lösung schwieriger Immobilienprobleme. Sei es bei baurechtlichen, erbbaurechtlichen oder anderen Übertragungsproblemen, sowie bei der Sicherung von Immobilienvermögen in schwierigen Zeiten.

### Immobilienvermittlung

Das klassische Immobilien-Maklergeschäft mit dem Schwerpunkt auf wohnwirtschaftlichen Immobilienverkäufen.

Seit Beginn unserer Arbeit stand der Spaß und die Freude an dieser abwechslungsreichen und komplexen Materie im Vordergrund unseres Tuns. Wir hoffen, dass auch Sie von der Begeisterung unseres Tuns profitieren!

Unsere Einstellung und unser tägliches Handeln ist bestimmt durch Ehrlichkeit, Verlässlichkeit, Diskretion und persönliches Engagement. Unsere Leistung messen wir am Erfolg unserer Kunden.

Ein wesentlicher Punkt unseres langjährigen Verkaufserfolges ist die exakte Verkaufsvorbereitung.

Bitte sprechen Sie uns an, immer dann, wenn Sie Fragen zu den Ihnen angebotenen Immobilien haben. Sei es bei bautechnischen Fragen, bei der Vertragsgestaltung oder bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie. Oft sind es Fragestellungen, die sehr ins Persönliche hineingehen – hier dürfen Sie gewiss sein, nicht nur fundierte Antworten zu erhalten sondern auch, dass wir mit Ihren Informationen und Daten diskret und verschwiegen umgehen.

Damit Sie einen besseren Eindruck von Ihrem neuen Heim erhalten, sollten wir möglichst bald einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bei dieser Gelegenheit können wir die weiteren Fragen, die Sie zweifellos haben werden, beantworten.

**Die Eigentümer haben darum gebeten, Besichtigungstermine ausschließlich über uns abzustimmen.**

Hinweis: Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Wir sind bemüht, alle Angaben vollständig und richtig zu übermitteln. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben des Verkäufers; Rechtsgrundlage ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Ferner verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), welche auf unserer Homepage hinterlegt sind, oder die wir Ihnen gerne - auf Ihren Wunsch hin - zusenden.

Bei allen Fragen zur Finanzierung helfen wir Ihnen gerne mit unserer Beratung und unseren guten Kontakten zu Bankpartnern und Finanzierungsberatern weiter.

## Die Immobilienmakler mit dem Rundum-Service



### Die top-conception ist die Anlaufstelle für Haus- und Wohnungseigentümer

- ...die sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Immobilie zu verkaufen.
- ...die sich um altersgerechtes oder barrierefreies Wohnen bzw. behindertengerechtes Wohnen Gedanken machen.
- ...die sinnvolle Aufteilung des Immobilienvermögens für den Erbfall ist unser Spezialgebiet.



**DIRK KÜPPERS**  
STAATL. GEPRÜFTER BETRIEBSWIRT FÜR  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND REALKREDIT  
TEL 02173 - 10 91 191  
d.kueppers@top-conception.de



**TINA FISCHER**  
KUNDENBETREUERIN  
& GUTACHTERIN  
MOBIL 0160 - 99 216 191  
tina.fischer@top-conception.de



**TIM REINHOLD**  
KAUFMANN IN DER GRUNDSTÜCKS-  
UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
MOBIL 0160 - 90 979 55  
t.reinhold@top-conception.de