

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach

Helle 3 Zimmer Wohnung in bester Lage "Bunter Garten"



Objekt-Nr. OM-206952

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:
Lothar Wolters

Frans-Hals-Str., 7
41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine gut geschnittene Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten am Rand des „Bunter Garten“ in einer ruhigen Anliegerstraße in verkehrsgünstiger Lage.

Die Wohnung selbst umfasst 80 m² Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoss. Das Haus wurde 1979 in Massivbauweise mit braunem Blender und Kunststoff/Alufenster mit Doppelverglasung erbaut. Der Einbau einer modernen Gaszentralheizung (Brennwerttechnik) ist vorhanden.

Die Wohnfläche verteilt sich auf den Wohn-/Essbereich, Schlaf- und Kinderzimmer, zwei Dielen, Küche, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC und Balkon mit Blick ins Grüne. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegtem Zustand. Eine Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

Parkmöglichkeiten sind gegenüber dem Haus vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit großformatigen Feinsteinzeugböden und hochwertigem Laminat, einem Bad mit Dusche und Badschrank ausgestattet, Sat-/Telefonanschluß sowie Türsprech- und Öffnungsanlage sind vorhanden.

Ein separater Kellerraum mit einer Gemeinschaftswaschküche stehen zur Verfügung. Das Treppenhaus und die Waschküche mit kleinem Waschbecken sind sehr gepflegt, Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner sind vorhanden.

Fußboden: Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung: Kellerraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Für dieses Angebot kommen ausschließlich solvente Mieter ab mittleren Alters in Betracht.

Für Fragen, Besichtigungen steht der Vermieter jederzeit nach vorheriger Terminabsprache zur Verfügung.

Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Diese Mietwohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Stadtlage "Bunter Garten", im begehrtesten Wohngebiet der Stadt, kein Durchgangsverkehr (Anliegerstraße).

Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in naher Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Es sind nur kurze Wege zur Mönchengladbacher Innenstadt (20 Min.). Die Autobahnanbindung A52 (MG-Nord) ist ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Treppenhaus



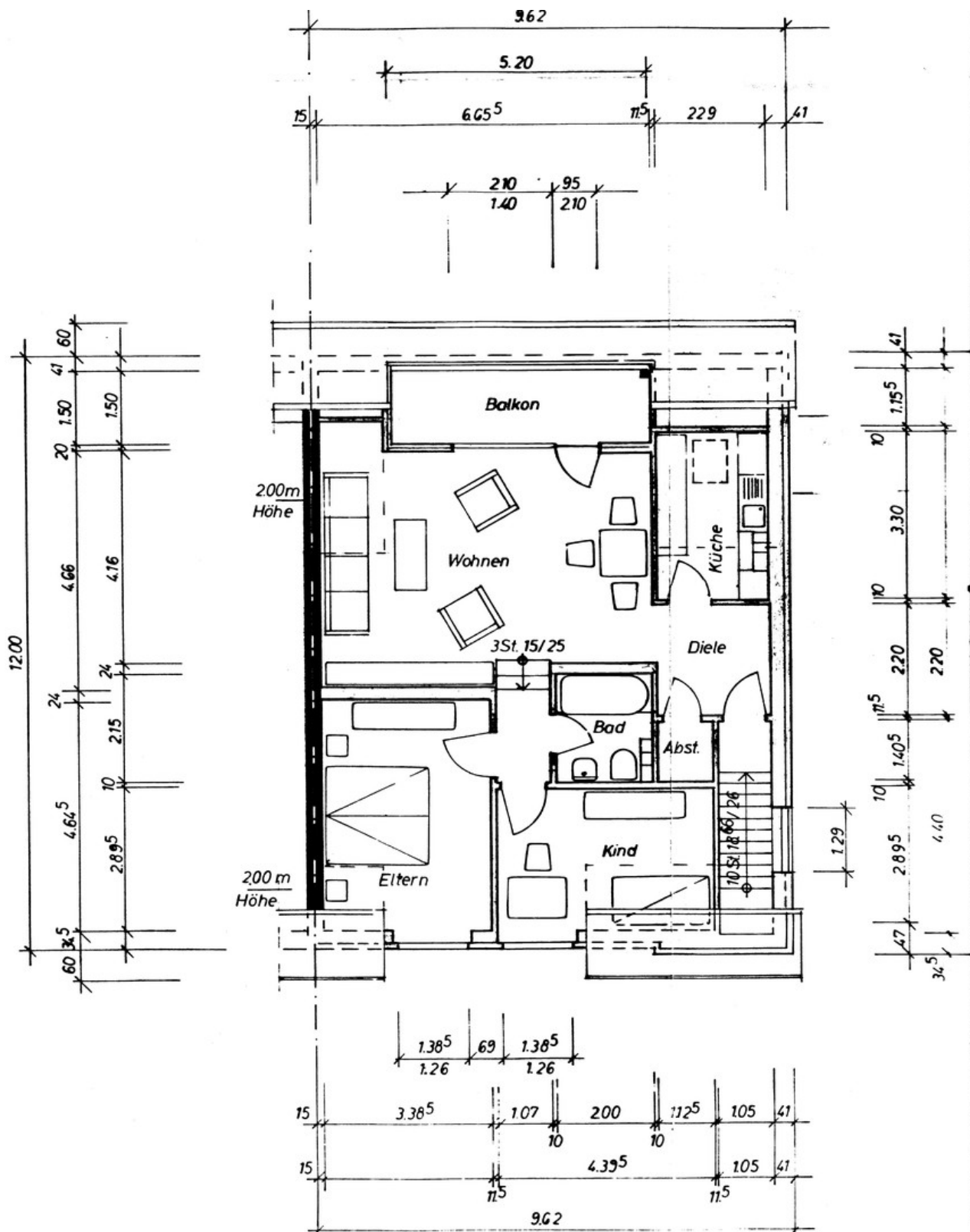
Waschküche

Exposé - Galerie



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Grundriß mit Schrägen

Exposé - Anhänge

1.

Maße Wohnung 2. OG

Anlage: Plan im Maßstab 1:100

Berechnung:

Wohnflächen von Raumhöhen 0,00 – 1,00 werden zu 0 % berechnet

Wohnflächen von Raumhöhen 1,01 – 2,00 werden zu 50 % berechnet

Wohnflächen von Raumhöhen über 2,00 werden zu 100 % berechnet

Eltern-Schlaf Zimmer

Raumhöhe = 2,32

Schräge beginnt bei Höhe 1,42 und endet bei Höhe 2,32

Maße der Schräge 1,22 x 1,40

$(2,00 - 1,00) = 1,00 \times 1,22 \times 1,00 = 1,220$ Abzug 50 % = 0,610

$(2,32 - 2,00) = 0,32 \times 1,22 \times 0,40 = 0,156$ Abzug 0 % = 0,000

1,40 0,610

Raumgröße Boden: $3,385 \times 4,90 = 16,58$

angerechnete Wohnfläche: $16,58 - 0,61 = \mathbf{15,97}$

Kinder-Zimmer

Raumhöhe = 2,32

Schräge beginnt bei Höhe 1,42 und endet bei Höhe 2,32

Maße der Schräge 1,40 x 2,77

$(2,00 - 1,00) = 1,00 \times 1,40 \times 2,00 = 2,800$ Abzug 50 % = 1,400

$(2,32 - 2,00) = 0,32 \times 1,40 \times 0,77 = 0,314$ Abzug 0 % = 0,000

2,77 1,400

Raumgröße Boden: $4,395 \times 3,10 = 13,62$

angerechnete Wohnfläche: $13,62 - 1,40 = \mathbf{12,22}$

Wohn-Zimmer

Raumhöhe = 2,60

Schräge beginnt bei Höhe 1,40 und endet bei Höhe 2,60

Maße der Schräge 1,22 x 2,85

$(2,00 - 1,00) = 1,00 \times 1,22 \times 2,00 = 2,440$ Abzug 50 % = 1,220

$(2,60 - 2,00) = 0,60 \times 1,22 \times 0,85 = 0,622$ Abzug 0 % = 0,000

2,85 1,220

Raumgröße Boden: $6,655 \times 4,85 = 32,28$

angerechnete Wohnfläche: $32,28 - 1,22 = \mathbf{31,06}$

Küche

Raumhöhe = 2,78

Schräge beginnt bei Höhe 0,65 und endet bei Höhe 2,78

Maße der Schräge 2,29 x 2,13

$(1,00 - 0,65) = 0,35 \times 2,29 = 0,802$ Abzug 100 % = 0,802

$(2,00 - 1,00) = 1,00 \times 2,29 = 2,290$ Abzug 50 % = 1,145

$(2,78 - 2,00) = 0,78 \times 2,29 = 1,786$ Abzug 0 % = 0,000

2,13 1,947

rechte Küchenseite Ver/Entsorgungschächte (schraffierte Fläche $0,60 \times 1,35 = 0,81$ Abzug)

Raumgröße Boden: $3,30 \times 2,29 = 7,56$

angerechnete Wohnfläche: $7,56 - 0,81 - 1,95 = \mathbf{4,80}$

Bad

Raumhöhe = 2,34

Raumgröße Boden: $2,00 \times 2,10 = \mathbf{4,20}$

Diele Eingang

Raumhöhe = 2,60

Raumgröße Boden: $2,20 \times 2,29 = 5,04$

Abstellraum

Raumhöhe = 2,60

Raumgröße Boden: $1,125 \times 1,405 = 1,58$

Diele vor Bad

Raumhöhe = 2,34

Raumgröße Boden: $1,07 \times 1,90 = 2,03$

Balkon

Raumgröße Boden: $1,45 \times 5,20 = 7,54$; davon 40 % Abzug = **3,02**

angerechnete Gesamt-Wohnfläche: 79,92 qm

tatsächliche Gesamt-Bodenfläche: 85,91 qm