

# Exposé

## Terrassenwohnung in Mönchengladbach

**2,5 Zimmer 1-Personen-Wohnung, ca. 56 qm in MG-Neuwerk**



Objekt-Nr. OM-227823

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **595 € + NK**

41066 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |          |                |                |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1990     | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen            | 2        | Übernahmedatum | 15.03.2026     |
| Zimmer            | 2,50     | Zustand        | renoviert      |
| Wohnfläche        | 56,00 m² | Schlafzimmer   | 1              |
| Energieträger     | Erdwärme | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten | 155 €    | Etage          | Erdgeschoss    |
| Mietsicherheit    | 1.785 €  | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird ausschließlich an eine berufstätige Einzelperson vermietet. Tierhaltung ist NICHT möglich.

Eine kostenlose Nachricht an den Vermieter können Sie senden über das Portal "ohne-makler.net".

-----  
Mit Ihrer Anfrage senden Sie uns bitte eine kurze persönliche Beschreibung. Vielen Dank.

-----  
Lichtdurchflutete, gepflegte Einliegerwohnung auf 2 Etagen (Erdgeschoß und Souterrain) in gepflegter Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung.

Im Erdgeschoß große moderne Wohnküche mit großer Fensterfront zum eigenen Garten.

Große Terrasse u. kleiner eingewachsener Garten liegen ab spätem Vormittag bis Sonnenuntergang in der Sonne.

Im Souterrain 2 frisch renovierte Zimmer (im Sommer angenehm kühl und im Winter gemütlich warm) mit Diele und eigenem Keller.

Beide Etagen sind durch eine Wendeltreppe verbunden.

Eigener Kellerraum (Souterrain) m. Anschluß für Waschmaschine u. Kondenstrockner, von Wohnung aus begehbar.

## Ausstattung

Neuwertige weiße Einbauküche mit Markengeräten - Ceranfeld u. Backofen v. Bosch (Backofen mit Pyrolyse), Spülmaschine u. Dunstabzugshaube v. Siemens, indirekte Beleuchtung unter Oberschränken. Fliesenspiegel mit weißen großformatigen Wandfliesen.

Modernes Tageslicht-Bad mit bodengleicher Dusche, Ausstattung v. Villeroy & Boch / Duravit / Grohe, maßgefertigter Leuchtspiegel, Dusche mit drehbaren Glastüren.

Im EG hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung in Wohnküche und Bad.

Wohn- u. Schlafzimmer sowie Flur im Souterrain sind neu mit einem modernen Laminatboden ausgestattet. Türzargen und Türen sind nach Renovierung weiß.

Alle Kunststofffenster mit 3-fach Thermoplenverglasung wurden kürzlich erst eingebaut u. haben abschließbare Griffe, elektrische Rolläden und sind mit hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet.

Zentralheizung: Heizung u. Warmwasser werden mit energiesparender moderner Wärmepumpe bereit gestellt. Die Raumtemperatur ist in jedem Zimmer über ein eigenes Thermostat regulierbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einliegerwohnung liegt in ruhigem Haus und ist ausschließlich an ruhige, berufstätige Einzelperson zu vermieten.

Aufgrund der großen Fenster u. räumlichen Gegebenheiten ist wenig Stellfläche für Möbel vorhanden.

Die Gartenpflege wird vom Vermieter übernommen.

Alle Kosten außer Strom, Tel./Internet/Fernsehen sind in den Nebenkosten von ca. EUR 155,- beinhaltet.

Die Wohnung wird aktuell renoviert und kann ab ca. Mitte März 2026 oder nach Absprache bezogen werden.

3 MM Kautions

Tierhaltung ist nicht möglich.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze persönliche Beschreibung zur Person / Lebensumständen.

erforderliche Unterlagen:

- Personalausweiskopie Vorder- und Rückseite
- Mieterselbstauskunft
- die letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- aktuelle Schufa-Auskunft

.

## Lage

Der Ortsteil Neuwerk zählt zu den ruhigeren und grünen Stadtteilen von Mönchengladbach, welcher alles für den täglichen Bedarf bietet. Die Wohnung befindet sich in der Nähe vom Krankenhaus Neuwerk in verkehrsberuhigter Straße, ruhig und zentral gelegen.

Zu den Bushaltestellen sind es ca. 50 bzw. 100 m, bis zum Hauptbahnhof Mönchengladbach fährt der Bus in ca. 15 Min.

Geschäfte wie z. B. Lidl, Netto, Aldi, Apotheken, Post, Metzger, Bäcker, Bank, Ärzte, Friseur, Optiker, Restaurants sind schnell zu Fuß erreichbar.

Bis in die Natur (Felder, Wald, Wiesen) sind es nur ca. 500 m zu Fuß.

ca. 3 Minuten mit dem Auto zur A 52/ A 44 / A 61.

ca. 25 Autominuten bis Düsseldorf bzw. Flughafen Düsseldorf.

In der Straße und direkten Umgebung ist viel Grün vorhanden, im Sommer können auf der Terrasse u. a. Glühwürmchen beobachtet werden.

Parkplätze sind auf der Straße vorhanden.

.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 37,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Wohnküche EG (alte Fenster)

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Terrassentür



Aussicht, neue Fenster

# Exposé - Galerie



Wohnküche, neue Fenster



Terrasse und eigener Garten

# Exposé - Galerie



Terrassentür u. Küche



Wohnküche EG - Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Souterrain)



Wohnzi. u. Flur m. Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzi., Flur u. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Flur u. Wohnzi.

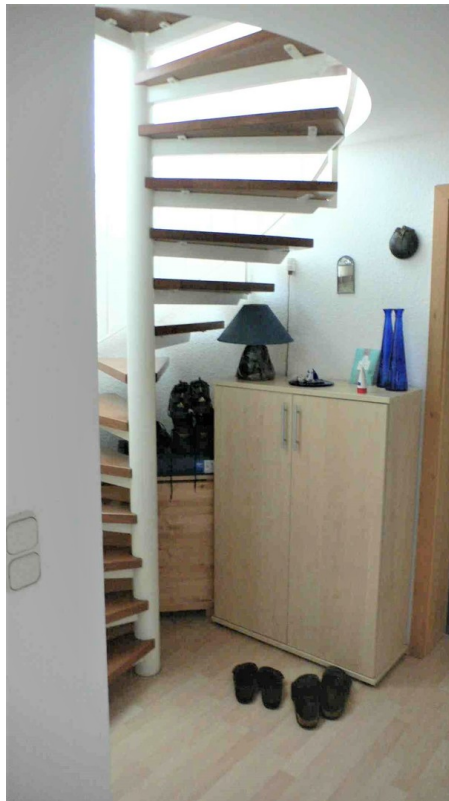


Schlafzimmer (Souterrain)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wendeltreppe u. Flur

# Exposé - Galerie



Flur (Souterrain)



Bad (EG)

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche, Glastür offen

# Exposé - Galerie



Dusche, Glastür geschlossen



Raindance Duschkopf

# Exposé - Galerie



Einbauküche im EG



Einbauküche m. Spüle

# Exposé - Galerie



Einbauküche m. Spülmaschine



Einbauküche mit Licht 1

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Licht 2



Einbauküche mit Licht 3



sonnige Terrasse u. Garten (EG)

# Exposé - Galerie



Terrasse unmöbliert



eigener Garten

# Exposé - Galerie



Garten vor Wohn- u. Schlafzi.