

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mönchengladbach Rhydt Modernisierte Dachgeschosswohnung mit Charme – 2 Zimmer in Mönchengladbach-Rhydt



Objekt-Nr. **OM-318863**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:  
P. Kammerer

Gartenstraße 69  
41236 Mönchengladbach Rhydt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |                |            |
|---------------|----------------------|----------------|------------|
| Baujahr       | 1957                 | Übernahme      | ab Datum   |
| Etagen        | 4                    | Übernahmedatum | 01.06.2026 |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand        | gepflegt   |
| Wohnfläche    | 42,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1          |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1          |
| Energieträger | Strom                | Etage          | 4. OG      |
| Nebenkosten   | 85 €                 | Heizung        | Sonstiges  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante und modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung wurde vor einem Jahr umfassend saniert und überzeugt durch ihre schöne Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über:

ein separates Schlafzimmer

ein gemütliches Wohnzimmer

eine Küche

ein Badezimmer

sowie ein eigenes Kellerabteil

Durch die praktische Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Studenten oder Berufspendler.

Die Wohnung wird zum 01.07. vermietet. Ein früherer Einzug ist nach Absprache ebenfalls möglich, da der aktuelle Mieter die Wohnung voraussichtlich bereits früher verlassen kann. Kurzfristige Besichtigungstermine sind gerne möglich.

## Ausstattung

Laminat- und Fliesenböden

moderne Infrarotheizungen

keine zusätzlichen Gaskosten

Kellerabteil

saniertes Zustand (vor ca. 1 Jahr)

schöne und praktische Raumaufteilung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gartenstraße in Mönchengladbach und überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Die Hochschule Niederrhein ist in wenigen Minuten erreichbar und macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende oder Berufseinsteiger.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof sind schnell erreichbar und bieten eine gute Anbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

