

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

Gartenwohnung im Hochparterre im Herzen von Eicken



Objekt-Nr. OM-405723

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Maria Meier-Cillien

41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1895	Mietsicherheit	3.150 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	80,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	2
Heizkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am 01.09.2026 wird eine Licht durchflutete sanierte Erdgeschosswohnung mit innenliegendem Garten frei. Die Wohnung befindet sich in Mönchengladbach Eicken in einem historischen 1890 erbauten Mehrfamilienhauses, das kürzlich komplett saniert wurde. Entsprechend lädt bereits die liebevoll gestaltete Jugendstilfassade mit historischen Stuck- und Fachwerkelementen zum Betrachten und Verweilen ein.

Die Wohnung erfreut sich über eine Wohnfläche von ca. 80 qm, die sich optimal auf 2,5 Zimmer verteilt. Das großzügige Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet, sodass es ab mittags im natürlichen Licht erstrahlt. Hervorzuheben sind der historische Stuck und der elegante Marmorboden. An das Wohnzimmer schließt sich eine wunderschöne Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten an, sodass man beim Kochen den Blick in die Natur schweifen lassen kann. Das nach hinten zum Garten liegende Schlafzimmer erreicht man über einen langen Flur, der die Wohnung geschickt zwischen Wohn- und Schlafbereich verbindet. Ein Durchgangszimmer, welches sich hervorragend als Ankleide- oder Arbeitszimmer eignet, erweitert die Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangt man in das kürzlich neu eingebaute Duschbad in klassisch elegantem Stil. Ein Gäste-WC fügt sich stilistisch in das elegante Flair der Wohnung.

Von drei Räumen (Küche, Schlafzimmer und Flur) gelangt man direkt in den herrlichen innenliegenden komplett eingefriedeten ca. 50 qm großen Garten. Mitten in der Innenstadt glangt man hier in eine Oase der Ruhe.

Ausstattung

Die Wohnung ist in 2024 umfassend saniert worden.

Hervorzuheben sind der edle Marmorboden, der Wohnzimmer, Küche, Flur und Ankleidezimmer historischen Glanz verleiht.

Im Rahmen der Sanierung wurden die Decken im Wohnzimmer und der Küche umfangreich bearbeitet, sodass sich diese Räume einer Deckenhöhe von 3,50 Metern erfreuen. Dabei wurden zudem historische Stuckelemente restauriert, die die Eleganz der Wohnung unterstreichen.

Historische Stuckelemente wurden aufwändig restauriert

Das Schlafzimmer ist mit Echtholzparkett ausgestattet, das eine ruhige Gemütlichkeit ausstrahlt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Der Einzug ist zum 01.09.2026 oder 01.10.2026 möglich.

Lage

Die beschriebene Wohnung liegt in einem historischen Mehrfamilienhaus im Herzen von Mönchengladbach Eicken, einem dynamischen Szeneviertel, das sich an das Stadtzentrum von Mönchengladbach angliedert. Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine familiäre Atmosphäre mit Alteingesessenen Eickenern, Studenten und Künstlern.

Unmittelbar vor der Haustür beginnt die Eickener Fußgängerzone mit Läden des täglichen Bedarfs, Cafés, Friseuren, kulturellen Einrichtungen und individuellen Boutiquen. Auf dem Eickener Marktplatz, der in direkter Nähe liegt, wird ein bewusstes Einkaufen regionaler Produkte ermöglicht.

Supermärkte befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Hervorzuheben ist zudem die Nähe zum Bunten Garten, dem grünen Herzen von Mönchengladbach, der zum Entspannen und Sport treiben einlädt.

Busverbindungen verschiedener Linien finden sich in wenigen hundert Metern Entfernung, der Hauptbahnhof liegt 1 km entfernt. Erwähnenswert ist die gute Anbindung an die Autobahnen A52, A44 und A61.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



WOHNZIMMER

Exposé - Galerie



WOHNKÜCHE



TERRASSE

Exposé - Galerie



BLICK IN DEN GARTEN



GARTEN IM SOMMER

Exposé - Galerie



GÄSTE-WC



VERBINDUNGSZIMMER

Exposé - Galerie

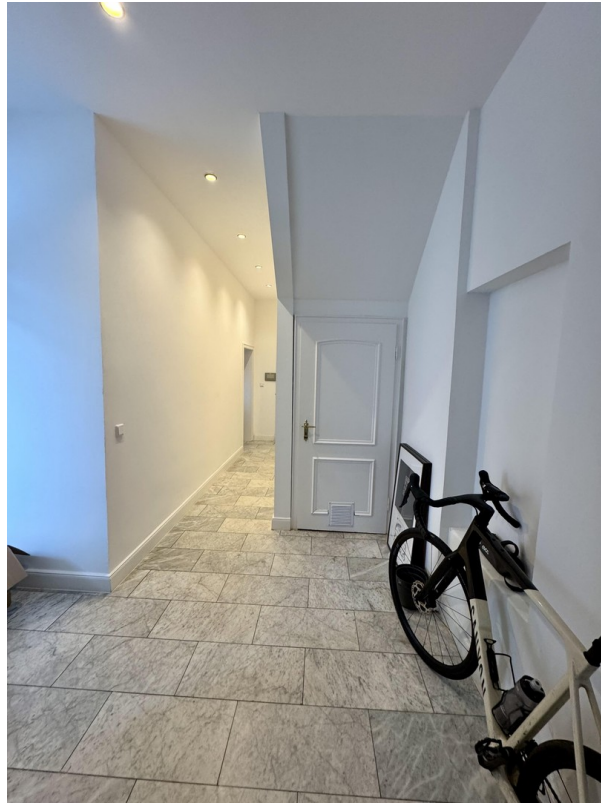


DUSCHBAD



SCHLAFZIMMER

Exposé - Galerie



FLUR



FASSADE