

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

Helle 2-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit Balkon & Aufzug in zentraler Lage von MG-Eicken



Objekt-Nr. OM-406760

Wohnung

Vermietung: **899 € + NK**

41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Summe Nebenkosten	230 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.697 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	71,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	7,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Etagen, ruhig gelegen in einer angenehmen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Eicken. Hier wohnen Sie zentral – und gleichzeitig entspannt.

Auf ca. 71 m² im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Dank des Personenaufzugs erreichen Sie Ihre Wohnung bequem und ohne Anstrengung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Senioren und Pendler, die Komfort, Ruhe und eine sehr gute Anbindung schätzen.

Das helle, großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon lädt zum Abschalten nach einem langen Tag ein. Die separate Küche mit vorhandener Einbauküche bietet Platz für den täglichen Genuss. Das gemütliche Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte. Das modernisierte, barrierearm gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC bietet Komfort im Alltag.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum sorgen für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist insgesamt barrierearm konzipiert und damit besonders alltagstauglich.

Die Treppenhausreinigung wird regelmäßig übernommen, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Parkmöglichkeiten stehen direkt vor der Haustür mit Bewohnerausweis zur Verfügung – bequem und zeitsparend im Alltag.

Die Fenster der Wohnung wurden im Jahr 2025 erneuert und sorgen für ein angenehmes Raumklima, gute Wärmedämmung und einen spürbar erhöhten Wohnkomfort.

Die vorhandene Einbauküche gehört nicht zur Mietsache und wird ausschließlich über eine gesonderte, unentgeltliche Leihvereinbarung zur Nutzung überlassen.

Lage und Umfeld

Mitten im Herzen von Mönchengladbach-Eicken wohnen Sie hier in einer lebendigen Umgebung mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Fitnessstudios, das Vitusbad, die Hindenburgstraße, der Wochenmarkt und das Stadttheater befinden sich in direkter Nähe.

Der nahegelegene Bunte Garten lädt zu Spaziergängen, Erholung und kleinen Auszeiten im Grünen ein.

Dank der sehr guten Anbindung an den Bahnhof sowie an die Autobahnen A61, A46, A52 und A57 ist diese Wohnung auch ideal für Pendler.

Besichtigung

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit sehr gerne möglich.

Kontakt

Telefon: 0157 / 582 616 57

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnung Nr. 4

Wohnen:	5,53 ⁵ x 4,78 ⁵ + 1,45 ⁵ x 0,24	= 26,81 x 0,97 = 26,00 qm
Schlafen:	4,89 x 3,69 ⁵	= 18,07 x 0,97 = 17,53 qm
Küche:	2,46 x 3,25	= 8,00 x 0,97 = 7,76 qm
Diele:	2,46 x 2,85 ⁵ + 1,86 x 1,16	= 9,18 x 0,97 = 8,90 qm
Flur:	2,62 ⁵ x 1,25	= 3,28 x 0,97 = 3,18 qm
Bad:	2,50 x 2,62 ⁵ - 0,75 x 0,87 ⁵	= 5,90 x 0,97 = 5,72 qm
Abstellraum:	1,26 x 0,98	= 1,23 x 0,97 = 1,20 qm
Loggia:	1,50 x 4,33 ⁵	= 6,50 x 0,50 = <u>3,25 qm</u>
		73,54 qm = *****
Wohnfläche vor der Grundrißänderung:		70,79 qm = *****

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11. 2002

Datum: 21.05.2029

Registrierungsnummer: NW-19-002710309

1

Gebäude

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Adresse	
Gebäudeanteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude *	1978
Baujahr Wärmeerzeuger **	1994
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudefläche (A _g)	805,4 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energiegeber für Heizung und Warmwasser *	Erds gas

Ermessliche Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schächtlung <input type="checkbox"/> Lüftungsauganlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsauganlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges (beifügen)
Art der Ausstattung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Veränderung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (beifügen)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugswert dient die energetische Gebäudedatbank nach der EnEV, die sich in der Regel von den angegebenen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übertragbare Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis beruht auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifügen.

☒ Der Energieausweis beruht auf der Grundlage von Bewertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügen (Tabelle Anlage).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den dem bescheinigten Gebäudeanteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übertragbaren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Schornsteinfegermeister - Energieberater im Handwerk
 Stefan Unger
 Dammer Straße 164
 41066 Mönchengladbach

22.05.2019

Aussteller-geschild


 Unterschrift des Ausstellers

* Datum der angegebenen EnEV: gegebenenfalls angenommen der Änderungsanordnung zur EnEV der Registrierungsnummer B 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu setzen.

* Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registrierungsnummer B 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu setzen.

Holger Kuhnert, 10.05.2019, 10:02

Mit SwiftScan gescannt

Mit SwiftScan gescannt

ENERGIEAUSSWEIS für Wohnungsbau

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 8. November 2013

Berechner: Energiebedarf des Gebäudes

Registrierumsnummer ² NW-2019-00277/01039

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹ kg/(m²·a)

Anforderungsschwellenwert ¹ „E_{tr}“

Für Energiebedarfsschwellenwert vorgeschriebene Verfahren

Flächenenergiebedarf

ist-Wert ¹ kWh/(m²·a) Anforderungswert ¹ kWh/(m²·a)

☐ Verfahren nach DIN 4108-6 und DIN 4108-7:2010

energetische Qualität des Gebäudes ¹ „U_g“

☐ Verfahren nach DIN 10539

ist-Wert ¹ W/(m²·K) Anforderungswert ¹ W/(m²·K)

☐ Bewertung nach 13 Absatz 2 EnEV

Sonstige Verschärfungsschwellenwerte des Neubaus ☐ eingehalten

☐ Verflechtungen nach § 4 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf des Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EE-Wärmegrad ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEG) und

Vergleichswerte Endenergie

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EE-Gesetzes werden durch die Endenergieumlage nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV vorgeschriebenen Anforderungen werden der EEUW eingehalten

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

☐ Die in Verbindung mit § 6 EnEV vorgeschriebenen Anforderungen werden der EEUW eingehalten

Die Energieeinsparverordnung lässt bei der Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere bei verschiedenen Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Bauteile und spezifische Werte nach der EnEV im Quadermodell (Gebäudefläche [A_G] und im Abgrenzungsbereich [A_{abg}]) sind die Werte für die Vollfläche des Gebäudes.

Vorgeschriebene Anforderungen festlegen

kWh/(m²·a)

Vorgeschriebene Anforderungen festlegen

W/(m²·K)

zur energetischen Qualität des Gebäudes

¹ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

² ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

³ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁶ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁸ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

⁹ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁰ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹¹ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹² ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹³ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁴ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁵ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁶ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁷ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁸ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

¹⁹ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁰ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²¹ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²² ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²³ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁴ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁵ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁶ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁷ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

²⁸ ist-Wert (U_g) auf Seite 1 des Energieausweises

Mit SwiftScan gescannt

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer ² NW-2019-002710309
3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
163,8 kWh/(m²·a)

↓

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
180,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 163,8 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieeffizienz ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anzahl Warmwasser [kWh]	Anzahl Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2019	31.12.2019	Endklasse LL	1,10	436458	64512	373944	1,24

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend enthaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % gesteigerter Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudefläche (A_g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeeinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh ⁴ E716 Einfamilienhaus, E717 Mehrfamilienhaus

Energieausweis Software, V10, 10. November 2013, 1.1.12

Mit SwiftScan gescannt

