

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 Treppenhauseinigung 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



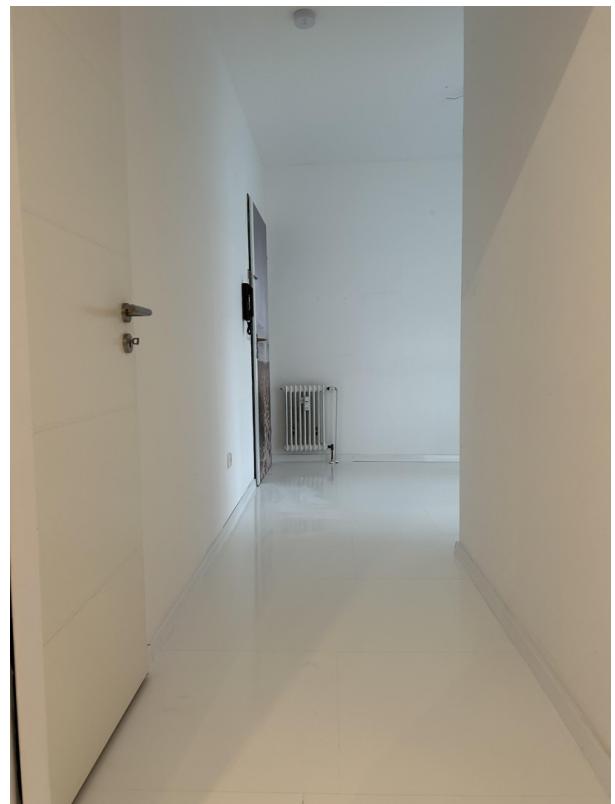
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnung-Nr. 4

Wohnen:	5,53 <sup>3</sup> x 4,78 <sup>3</sup> +	
	1,45 <sup>3</sup> x 0,24	= 26,81 x 0,97 = 26,00 qm
Schlafen:	4,89 x 3,69 <sup>3</sup>	= 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 <sup>3</sup> +	
	1,86 x 1,16	= 9,18 x 0,97 = 8,90 qm
Flur:	2,62 <sup>3</sup> x 1,25	= 3,28 x 0,97 = 3,18 qm
Bad:	2,50 x 2,62 <sup>3</sup> -	
	0,75 x 0,87 <sup>3</sup>	= 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 <sup>3</sup>	= 6,50 x 0,50 = <u>3,25 qm</u>
		73,54 qm =
		*****
Wohnfläche vor der Grundrißänderung:		70,79 qm =
		*****

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis 21.05.2029 Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002710309 1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978
Baujahr Wärmeversorgung <sup>4</sup>	1994
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (A <sub>u</sub> )	805,4 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wissenschaftliche Energieprüfung für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Edgas LL
Erneuerbare Energie	Art: [REDACTED] Verwendung: [REDACTED]
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (Anbau / Erweiterung)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Der 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 für die energetische Gebäuderendite nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohneigentumsvoraussetzungen unterscheidet, können neben den tatsächlichen Verhältnissen ermöglichten (Situationsvoraussetzungen – siehe Seite 8) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsvoraussetzungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenabrechnung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlagigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Schmiedebergsmeister - Energieberater im Handwerk  
Stefan Lingen  
Dammstraße 104  
47065 Mönchengladbach

22.05.2019  Ausstellungsdatum  
Unterschrift des Ausstellers

\* Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandte Änderungsverordnung zur EnEV  
der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und § EnEV ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich zu erneuern. <sup>1</sup> Bei nicht rechnerischer Zulassung der Registriernummer § 17 Absatz 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registriernummer ist nach deren Meldungsgang möglich

Halogen Software, 10.0 Version 2019.3.14

**Mit SwiftScan gescannt**

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002710309 2

**Energiebedarf**

A1	A2	A3	A4	A5	A6	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	>250					

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>5</sup>**

Praktische Gebäudenutzung	Wert: W/m <sup>2</sup> a) Anforderungswert: W/m <sup>2</sup> a)	Für Energiebedarfberechnungen verwendete Verfahren
Maximale Qualität des Gebäudes für die EnEV	Wert: W/m <sup>2</sup> a) Anforderungswert: W/m <sup>2</sup> a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 1098 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV <input type="checkbox"/> Vereinbarungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmedurchgang bei Neubau	<input type="checkbox"/> eingehalten	

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Endanforderung nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt.

Der Wert in § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG um verschiedene Anforderungswerte der EnEV sind angepasst.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschiedene Anforderungswerte der EnEV sind angepasst.

Vertraglicher Anforderungswert (Wertangabe) <sup>7</sup> W/m<sup>2</sup> a) <sup>8</sup> W/m<sup>2</sup> a)

Vertraglicher Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>) <sup>9</sup> W/m<sup>2</sup> a)

7 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises  
8 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises  
9 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises

**Vergleichswerte Endenergie**

A1	A2	A3	A4	A5	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	>250				

**Ersetzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Endanforderung nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt.

Der Wert in § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG um verschiedene Anforderungswerte der EnEV sind angepasst.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschiedene Anforderungswerte der EnEV sind angepasst.

Vertraglicher Anforderungswert (Wertangabe) <sup>7</sup> W/m<sup>2</sup> a) <sup>8</sup> W/m<sup>2</sup> a)

Vertraglicher Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>) <sup>9</sup> W/m<sup>2</sup> a)

7 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises  
8 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises  
9 siehe § 10 Absatz 1 auf Seite 2 des Energieausweises

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung legt für die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahmen von standardisierten Randbedingungen fest, welche Werte zu verwenden sind. Die tatsächlichen Verhältnisse können insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erheblich von den angegebenen Werten abweichen. Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energiebedarf können nur auf Basis von tatsächlichen Randbedingungen und tatsächlichen Werten nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>), die im Anbau oder Erweiterung erfasst werden, gezogen werden.

1 Halogen Software, 10.0 Version 2019.3.14

**Mit SwiftScan gescannt**

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup> NW-2019-002710309 3

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes							
A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	>250
163,8 kWh/(m²·a)							
↓							
180,1 kWh/(m²·a)							
↑							
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes							

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

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energiepreis <sup>3</sup>	Primärenergie- faktor	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Wertemarker
01.01.2015	31.12.2016	Endgas LL	1,10	439406	64512	373944	1,24	

**Vergleichswerte Endenergie**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes							
A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	>250
163,8 kWh/(m²·a)							
↓							
180,1 kWh/(m²·a)							
↑							
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes							

Die modellbaut-ähnlichen 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 beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass es sich um ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erklärungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Säule und spezifische Werte pro Nutzernachricht (A) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsunterschieds und sinkenden Nutzernachfragen von eingesetztem Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> ggf. berücksichtigt auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kuppauschüsse in kWh <sup>4</sup> EFH = Entferntes Familienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Hausgruppe Schleswig-Holstein 2.1.42

Mit SwiftScan gescannt

