

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

**Perfekt für WG Gründung: Sanierte Wohnung mit zwei Bädern in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-412835

### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Stelzl

Kyffhäuser Sr. 17  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Heizkosten	170 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich ideal für bestehende WGs, die umziehen möchten, ebenso wie für neu zu gründende WGs. Die Mietverträge können auf Wunsch auch einzeln mit jedem Bewohner abgeschlossen werden. Das vereinfacht die Abrechnung und ermöglicht es den Mietern, Wohngeld oder Leistungen vom Jobcenter zu erhalten.

Die Wohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Top-Lage in Mönchengladbach. Sie wurde kernsaniert und befindet sich daher in einem sehr guten Zustand.

Die Miete pro Monat beträgt 1250 € Kaltmiete + 200 € kalte Nebenkosten (u. a. Müll, Wasser, Hausreinigung, Hauswart etc.) + 180 € Heizung/Warmwasser = 1630 € monatliche Gesamtmiete.

Nicht enthalten sind Strom und Internet; diese werden separat mit dem Vermieter abgerechnet.

Mit ca. 101 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung vier separat begehbar Zimmer und zwei unabhängig begehbar Badezimmer. Somit eignet sich die Wohnung super für WGs oder Familien.

Die Wohnung wird leer (unmöbliert) übergeben. Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.

Die Bilder wurden zum Teil mit KI erstellt und dienen zur besseren Vorstellung der Räume. Bitte beachten: Die Zimmer werden leer übergeben. Auf Wunsch kann der Vermieter eine Einbauküche gegen einen Mietpreis stellen.

Ein "Rent to Rent" Modell ist auch möglich. Bitte schreiben Sie dies in Ihre Kontaktanfrage.

## Ausstattung

Zwei moderne Duschbäder sind vorhanden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2026 verfügbar, kann aber bei Bedarf auch später angemietet werden. Ein Parkplatz kann in der Umgebung leicht gefunden werden, was die Erreichbarkeit für Besucher oder Anwohner erleichtert.

Bitte stellen Sie sich in vollen Sätzen, aussagekräftig bei uns vor.

Für die Anmietung der Wohnung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Selbstauskunft
- Schufa-Bonitätsauskunft
- Mietzahlungsbestätigung/Mietschuldenfreiheitsbestätigung
- Einkommensnachweis
- Identitätsnachweis (bei Vertragsabschluss)

Tiere sind nach Absprache erlaubt.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Mönchengladbach, einer lebendigen Stadt am Niederrhein, die besonders durch ihre gute Infrastruktur und vielseitigen Möglichkeiten überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Die Stadt bietet zudem viele Grünflächen, Parks und ein abwechslungsreiches Kulturangebot, was sie besonders attraktiv für junge Leute, Studierende und Berufstätige macht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer leer 1



Wohn oder Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit bsp Möbel



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer leer



Schlafzimmer 3 mit bsp. Möbeln

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4 mit bsp Möbel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Küche mit bsp Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2