

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

**2x 2 Zimmer-Wohnungen 48 / 50 m<sup>2</sup> 2.OG/ 3.OG in  
41061 Mönchengladbach Innenstadt zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-415706

### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.650 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es werden hier zwei Wohnungen angeboten:

1. 2. OG 50 m<sup>2</sup> Kaltmiete Euro 650,-
2. 3. OG 48 m<sup>2</sup> Kaltmiete Euro 550,-

Die Nebenkosten betragen jeweils Euro 200,- pro Wohnung.

Die beiden Wohnungen sind komplett kernsaniert und mit viel Tageslicht, Die Wohnungen bestehen jeweils aus 2 Zimmer, Küche, Diele und Bad , Die Wohnflächen betragen ca. 48 bzw. 50 m<sup>2</sup> wobei die Grundflächen mit ca. 50 m<sup>2</sup> gleich sind. Die Wohnungen sind komplett kernsaniert mit Fliesen 60 x 60 cm und Fussbodenheizung, Bad mit 30 x 60 cm bzw. in den Duschen mit 60 x 60 cm Fliesen, begehbarer Duschen mit Echtglasabtrennung, Fenster sind in der 2. OG Wohnung mit 3. Fach Verglasung und zur Straße Schallschutzfenster, im 3. OG sind Dachfläschchenfenster und eine Gaube vorhanden, Deckenhöhe beträgt ca. 250 bzw. 265 cm, die beiden Wohnungen sind tapeziert und weiß gestrichen, also komplett Einzugsfertig !!, neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik wurde Ende 2023 eingebaut

## Ausstattung

Mindestmietdauer beträgt 24 Monate, Kaution 3 Monatsmieten, aufgrund des sanierten Zustandes nur an Nichtraucher zu vermieten!

WICHTIG! Wir bitten alle Interessenten ein kleines Anschreiben mit den wichtigsten Punkten, wie z.B. wieviel Personen einziehen möchten, Berufliche Tätigkeit, etc. zu senden. Vielen Dank vorab.

### Fußboden:

Fliesen

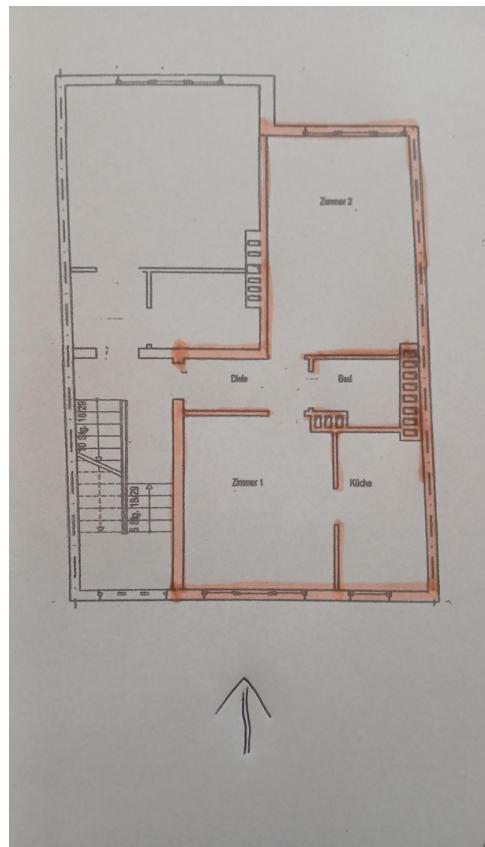
## Lage

Die beiden Wohnungen liegen am Rande der Mönchengladbacher Innenstadt mit Blick auf die Kaiser Friedrich Halle, der Bunte Garten liegt direkt gegenüber und ist in einer Minute zu erreichen, zum Hauptbahnhof sind es keine zehn Minuten zu Fuß, zur Hauptstraße/ Fußgängerzone sind es fünf Minuten und zum Minto zehn Minuten zu Fuß. Geschäfte, Apotheken, Bushaltestellen, Restaurants, Kindergarten und Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe, die Bundesautobahn BAB 52 ist mit dem Auto in 4 Minuten zu erreichen, mit dem Auto vor dem Haus halten so wie be und entladen ist möglich, parken nicht.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Aufteilung Wohnung 2.OG/ 3.OG

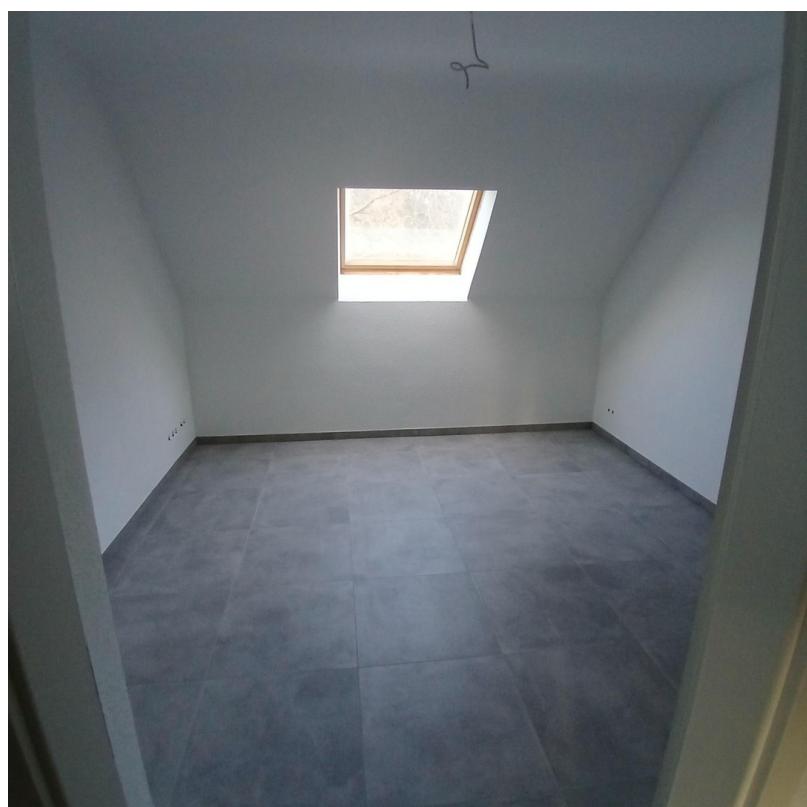


Zimmer 2. OG nach hinten

# Exposé - Galerie

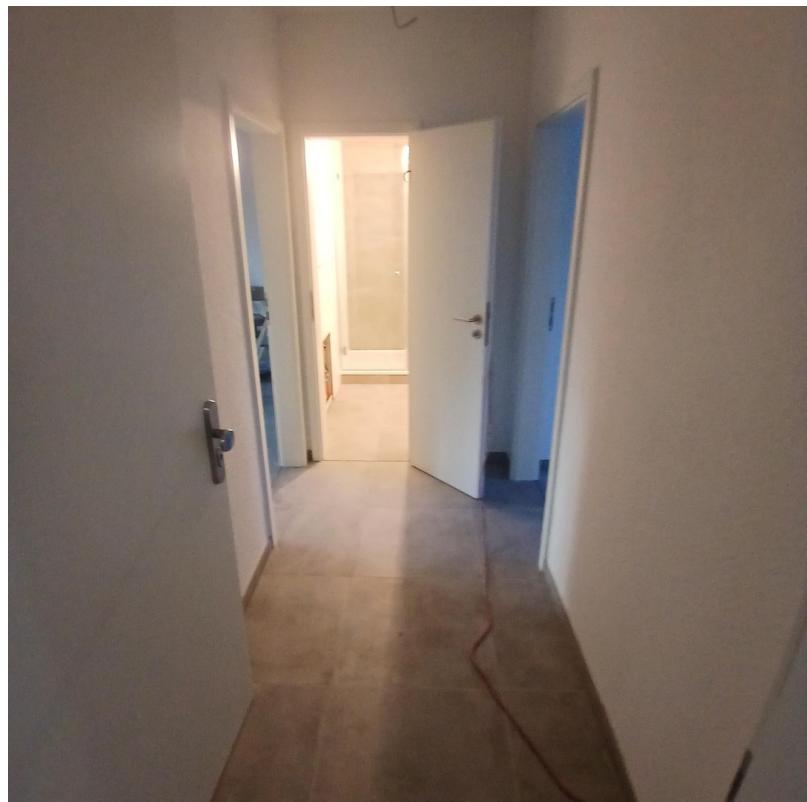


Küche 3. OG

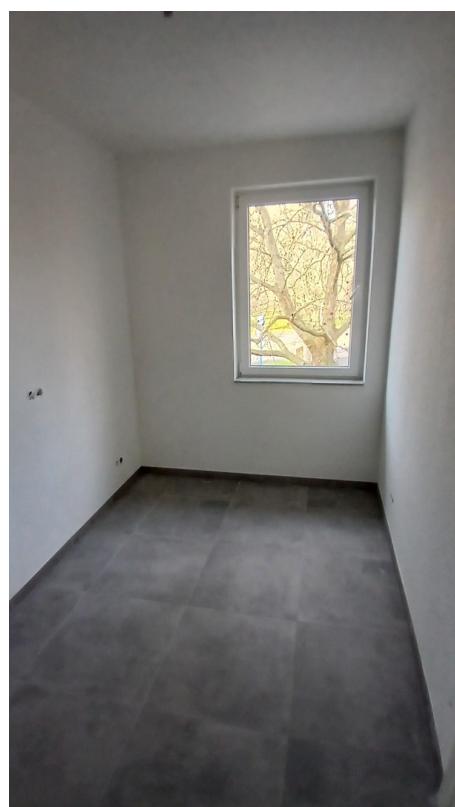


Zimmer 3.OG nach vorne

# Exposé - Galerie



Diele 2. OG/3.OG



Küche 2. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG nach hinten



Zimmer 2. OG nach vorne

# Exposé - Galerie



Zimmer 3. OG nach hinten



Küche 2.OG



Zimmer 3.OG vorne

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG/ 3. OG



Bad 2. OG/ 3. OG



Bad 2.OG/ 3.OG

# Exposé - Galerie



Diele / Bad 2. OG/ 3. OG



Küche 3. OG



Zimmer 3. OG hinten

# Exposé - Galerie



Blick Garten 2. OG / 3. OG



Küche 3. OG