

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

**Neubau Wohnung mit Garten, Terrasse & EBK -
Erdwärme, Aufzug, Stellplatz usw.**



Objekt-Nr. OM-419498

Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Dominique von Dahlen
Telefon: 0172 6940373

Broicherstraße 27
41179 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	106,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.650 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne Architektenhaus weist aufgrund der nachhaltigen Bauqualität eine sehr gute Energieeffizienz auf und entspricht dem KfW-Standard 55 (EnEV 2016)

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus einem offenem Koch- / Wohn- und Esszimmer, 2x Schlafzimmer, Gäste-WC , Bad mit bodentiefer Dusche und großer Sonnenterrasse. Zusätzlich hat jede Wohnung eine Abstellkammer & separaten Kellerraum

Zusätzlich gibt es einen direkt Zugang zum Garten zur alleinigen Nutzung!

Ausstattung:

- Einbauküche kann bei Bedarf vom Vorbesitzer gegen Ablösung übernommen werden (ca. 4800€ 2 Jahre alte NP über 8000€)
- Aufzug der Firma Otis für bis zu 6 Personen
- Fußbodenheizung mit separater Steuerung je Raum
- Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung mit elektrischen Rollladen
- separates Gästebadezimmer mit Dusche
- großes barrierearmes Hauptbadzimmer mit ebenerdiger Dusche und Tageslicht
- Vinylboden mit Holzstruktur in einem modernen Grauton
- separater Waschraum im Keller für jeden Mieter
- abschließbares Kellerabteil zur Lagerung von Gegenständen

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Stellplatz im Innenhof anzumieten (+40€)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das moderne Architektenhaus weist aufgrund der hochwertigen Bauqualität eine sehr gute Energieeffizienz auf und entspricht der Anforderung des KfW55-EE Standards.

Das gesamte Gebäude wird durch eine kosteneffiziente Erdwärmepumpe geheizt & ist entsprechend zukunftssicher aufgestellt im Bezug auf die aktuelle Heizkostenkrise.

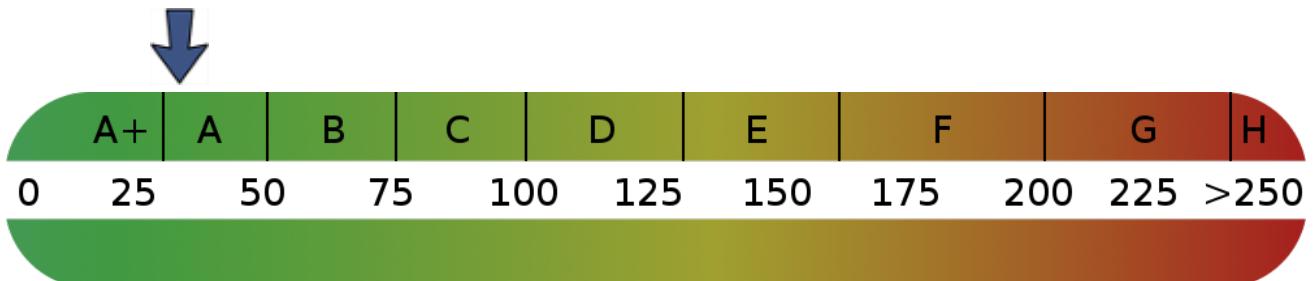
Ein besondere Fokus liegt auf einer barrierearmen Gestaltung der Wohneinheit und ermöglicht auch im höheren Alter ein bequemes wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

