

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

**Altbau-Wohnung : 3-Zimmer Wohnung inkl. Balkon |
Kernsanierung 2025**



Objekt-Nr. OM-423021

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Cecilienstraße 46
41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	86,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer vollständig kernsanierten Altbauvilla, die im Jahr 2025 nach dem KfW-Standard 70 umfassend modernisiert wurde. Das stilvolle Haus umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, von denen aktuell noch zwei Wohnungen (2. Obergeschoss und Dachgeschoss) neu verfügbar sind.

Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt die Wohnung durch eine gelungene Verbindung aus klassischem Altbaucharme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Ausstattung

Das großzügige Salonzimmer begeistert mit hohen Decken, viel Tageslicht sowie stilvollen Wand- und Deckenleuchten und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, ein Homeoffice oder Gäste.

Die moderne Wohnküche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Das exklusive Badezimmer ist mit hochwertiger Geberit-Keramik, einer großzügigen Regendusche und einem eleganten Design ausgestattet. Großformatige 60 × 60 cm Sandsteinfliesen unterstreichen das edle Gesamtbild.

Original aufgearbeitete Holztüren sowie liebevoll erhaltene Altbaudetails verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Highlights der Sanierung

Im Rahmen der Kernsanierung wurden die Fassade vollständig erneuert und modern gestrichen sowie das Treppenhaus stilvoll renoviert. Der neue Dachstuhl ist mit hochmoderner PIR-Dämmung ausgestattet. Eine innenliegende TecTem-Dämmung gewährleistet eine hervorragende Energieeffizienz bei gleichzeitigem Erhalt des Altbaucharakters.

Schallisolierte 3-fach-Thermofenster sorgen für hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das nachhaltige Konzept durch ein Balkon-Kraftwerk mit 2.000 Watt Leistung zur eigenen Energiegewinnung.

Dank der gelungenen Kombination aus historischem Flair und Neubaustandard bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl – ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Stil, Qualität und Atmosphäre schätzen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

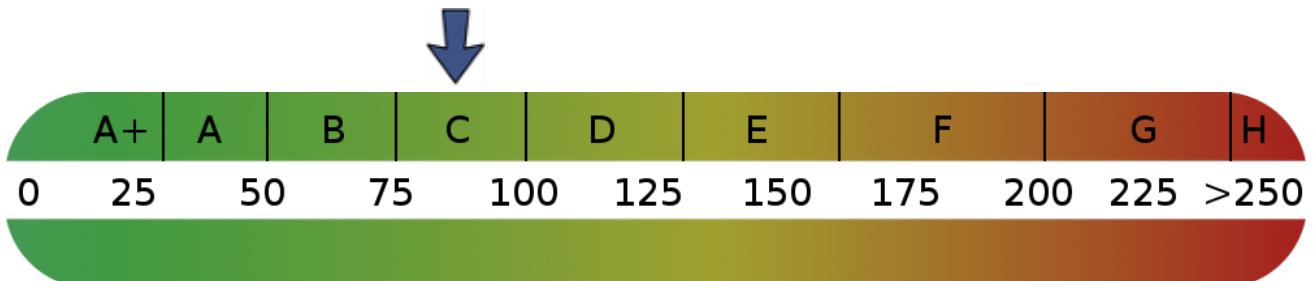
Die Wohnung liegt in einer exklusiven Lage direkt an der Brucknerallee in Mönchengladbach. Trotz der zentralen Position überzeugt sie durch ihre ruhige Ausrichtung zum Garten und bietet einen freien, weiten Blick über die Stadt. Das Umfeld ist ideal für ein komfortables und entspanntes Wohnen, da sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem und fußläufig erreichbar sind. Der wöchentliche Markt ist in 5 Minuten zu erreichen. Die Kombination aus urbaner Nähe und angenehmer Ruhe macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die städtisches Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

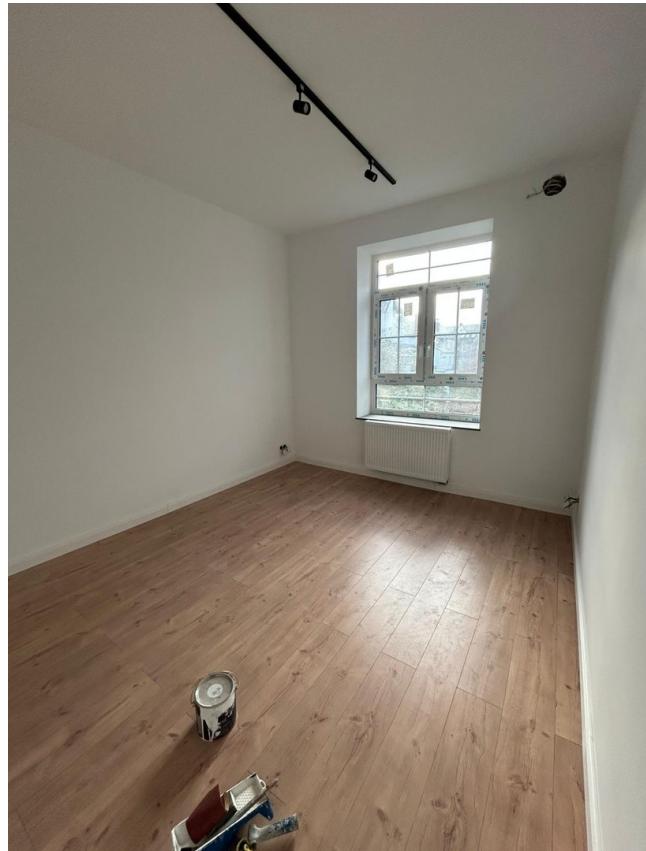


Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Esszimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

