

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

**2-Zimmerwohnung m. Sonnenbalkon an alleinstehende
Person ab ca. 40 in Mönchengladbach-Windberg**



Objekt-Nr. OM-423583

Wohnung

Vermietung: **415 € + NK**

41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	15.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	42,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.050 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frei ab 15.03., gegebenenfalls auch früher

Mindestmietdauer 2 Jahre!

Kein Jobcenter!!

!!Gas-Etagenheizungskosten sowie Stromkosten fallen NICHT unter die hier genannten Nebenkosten und müssen separat mit dem örtlichen Energieversorger selbst abgerechnet werden!!

Schönes 42 qm großes Single-Apartment mit großem Sonnenbalkon und herrlichem Blick ins Grüne an eine sehr gut deutschsprechende, ruhige sowie rücksichtsvolle Person ab ca. 40 Jahre in einem gesicherten Arbeitsverhältnis oder an einen mobilen Rentner. Die Wohnung wirkt größer als auf den Bildern.

Feierlustige haben keine Chance, da es ein ruhiges, aber dennoch hellhöriges Haus ist. Wir möchten, dass es unter allen Mietern harmonisiert. Da wir viel Wert darauf legen, dass die Mieter zum Haus und deren bisherigen Bewohnern passen, bitten wir die Interessenten uns folgende Informationen zu ihrer Person und ihren Lebensumständen vor Besichtigung zu geben:

- Mieterselbstauskunft
- SCHUFA-Auskunft
- Identitätsnachweis
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Evtl. Bürgschaft
- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen von den letzten 3 Monaten, Steuerbescheid bei Selbständigkeit oder Altersrentenbescheid)

Ohne Einbauküche!

Ca. 42 qm

- 1 Wohn-/Schlafzimmer
- 1 Wohnküche
- 1 Bad mit Badewanne und Fenster
- Diele + sehr kl. Abstellraum
- 1 sehr großer Süd-Balkon
- doppeltisoliertverglaste Fenster
- Gas-Etagenheizung
- 1 Kellerraum
- Trockenraum zur Mitbenutzung
- Ohne Aufzug in der 2. Etage.
- Böden in Wohnräumen mit Laminat, Bad mit Fliesen ausgelegt.

Ausstattung

Balkonmöbel sowie Waschbeckenunterschrank werden kostenlos vom Vermieter bereitgestellt. Können bei Nichtbedarf aber auch entfernt werden.

Energieausweis vorhanden und kann bei Bedarf vorgelegt werden!

Kabelfernsehen sowie Internetanschluss sind vorhanden, Verträge mit den Anbietern müssen aber vom Mieter selbst abgeschlossen und abgerechnet werden.

Einige freie öffentliche Parkplätze finden sich immer entlang der Straße.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Mindestmietdauer 2 Jahre - wird vertraglich festgelegt

Haustiere nur nach Vereinbarung! Keine Hunde und Katzen, da Etagenwohnung und Rücksicht auf weitere Mieter genommen werden muss

Besichtigungstermine finden nach Absprache mit dem Vormieter statt

Lage

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Sechsfamilienhauses mit guter Bewohnerstruktur auf der Lindenstraße im beliebten Ortsteil von Mönchengladbach-Windberg.

Der Stadtteil Windberg zieht durch seine ruhige Lage und die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten diverse Bevölkerung an. Familien, Berufstätige und Senioren schätzen das ausgeglichene Verhältnis von urbanem Leben und naturnaher Umgebung.

Windberg liegt in der Nähe von Mönchengladbachs Zentrum und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Lebensqualität in Windberg wird durch Grünflächen und eine gute Infrastruktur unterstützt.

Vieles in unmittelbarer Nähe zu erreichen wie z.B. Lebensmittelmarkt, Friseur, Apotheken, Ärzte, Sonnenstudio, Pizzerien, Cafés, Bäcker, Shops, Restaurants, Hundefrisör, Nagelstudios, Bushaltestellen, Taxi, usw.

Gute Anbindung an mehrere Autobahnen in wenigen Fahrminuten. Innenstadt, Alter Markt sowie Krankenhäuser in ca. 15 Gehminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küchenzeile wird entfernt

Exposé - Galerie

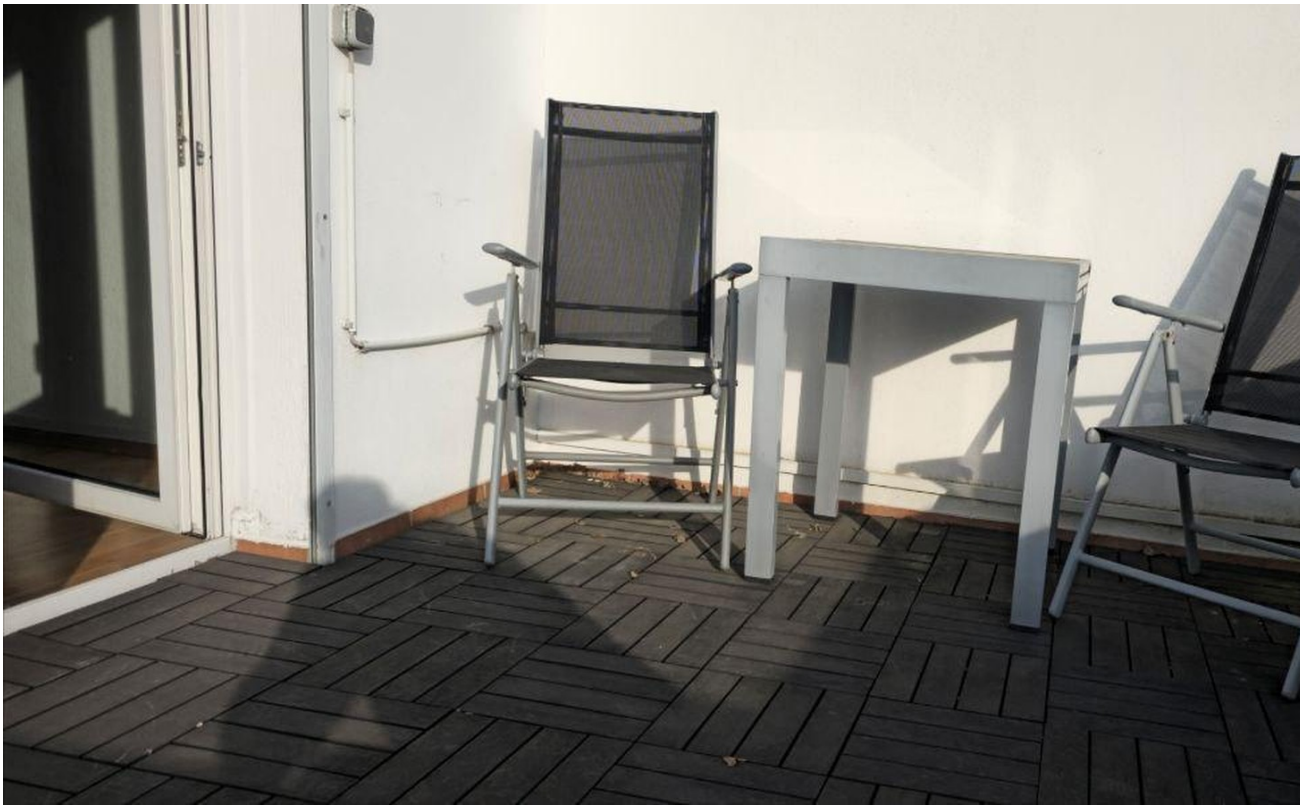


Aussicht

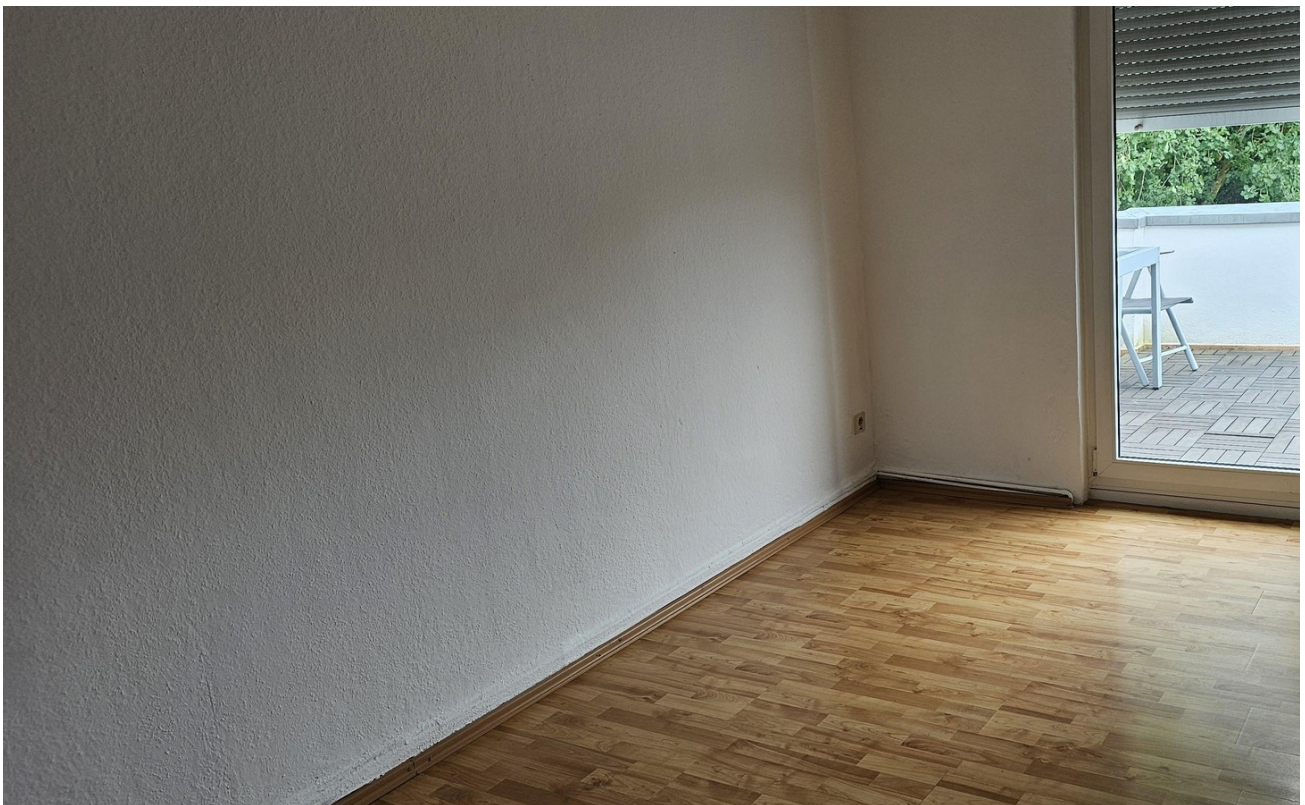


Balkonmöbel

Exposé - Galerie



Balkonmöbel



Sicht von Küche zum Balkon

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohn-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Flur



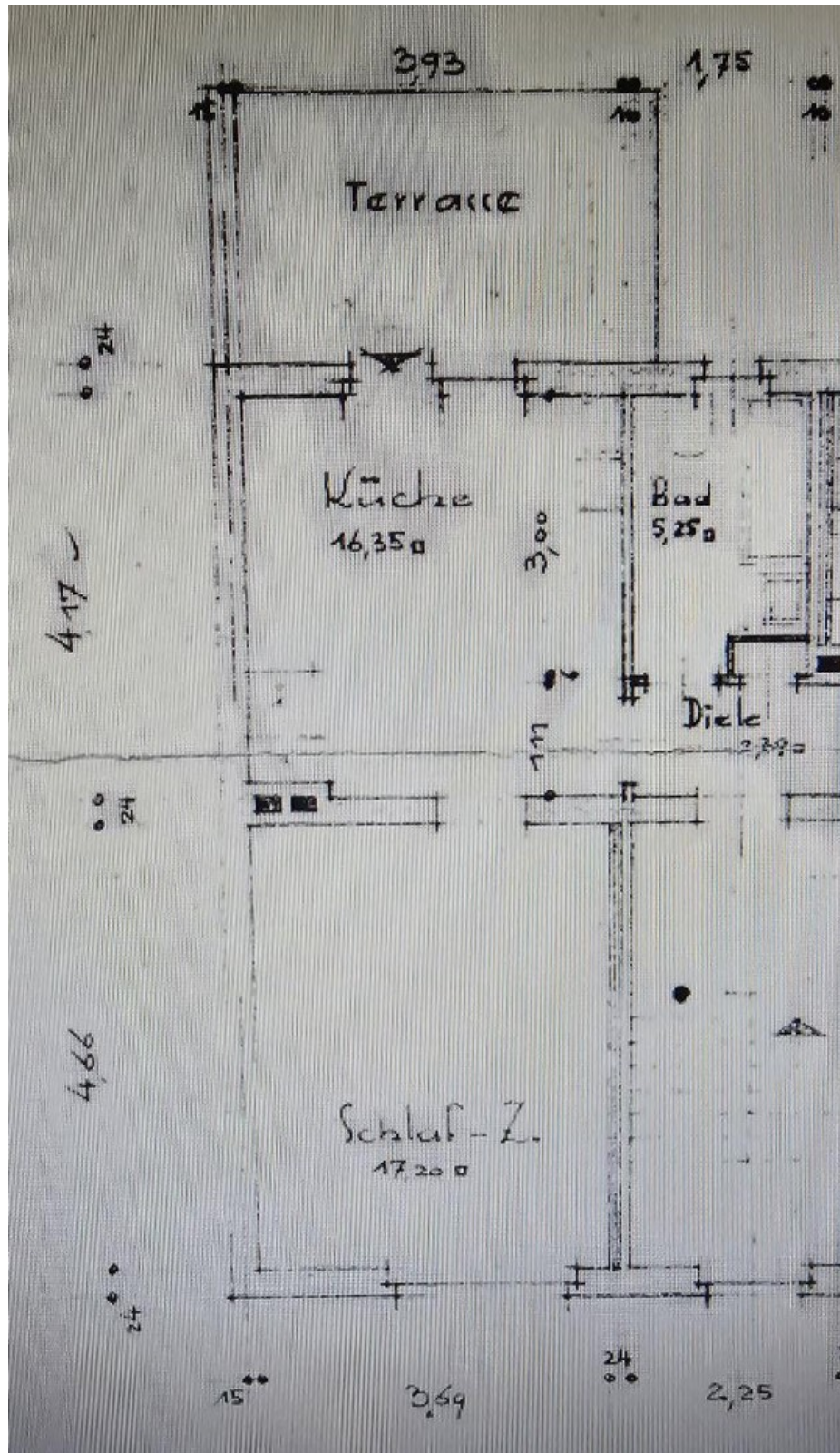
Bad

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

2. Obergeschoss links

Diele

$$2,25 \times 1,11 \times 0,97 = 2,42 \text{ qm}$$

Küche

$$3,93 \times 4,17 \times 0,97 = 15,89 \text{ qm}$$

Schlafen

$$3,69 \times 4,66 \times 0,97 = 16,68 \text{ qm}$$

Bad

$$1,75 \times 3,00 - 0,4 \times 0,8 \times 0,97 = 4,78 \text{ qm}$$

Terrasse

$$3,83 \times 2,30 \times 0,25 = 2,20 \text{ qm}$$

$$41,97 \text{ qm}$$
