

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

**Exklusive Altbau-Wohnung mit Garten kernsaniert in
2021 | XL Badezimmer 2 Zimmer**



Objekt-Nr. OM-429104

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Dominique von Dahlen
Telefon: 0152 1720147

Wilhelm-Strauß-Straße 88
41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	93,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	1.700 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um kernsanierte Wohnung im Erdgeschoss, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und ab SOFORT bezogen werden kann. Zwei attraktive Zimmer bilden den Kern der Wohnung. Die große Wohnküche ist der zentrale Punkt der Wohnung und lädt zum verweilen ein. Insgesamt gibt es 2 Terrassen und einen XL-Garten zur alleinigen Nutzung

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor, die Kernsanierung fand im Jahr 2021 statt und sichert niedrige Energiekosten (Dämmung der Rückfassade, Anbau neues Dach, Gas-Hybrid Heizung (Solar) & neue Fenster)

- moderne Gas-Hybrid-Heizung mit Solarkollektoren
- sämtliche Fenster erneuert inkl. Schall- und Wärmeschutz
- neues Badezimmer (Geberit)
- Bodenbelege / Türen / Elektrik komplett erneuert
- LEDspots im Badezimmer, in der Küche & im Flur
- sämtliche Leitungen erneuert
- saniertes Treppenhaus, massive Holzeingangstür usw.
- Heizkörper von Buderus
- Stecker & Steckdosen komplett von Busch-Jaeger (Balance SI-Reihe)
- großer Terrasse mit WPC-Boden

Kurz gesagt : Neubaustandard in einem charmanten Altbau

Fahrräder, Kisten oder Ähnliches lassen sich im ebenfalls vorhandenen Kellerraum aufbewahren.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wilhelm-Strauß-Strasse 88 Etage 1

