

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

Exklusive 3-Zimmer Altbau-Wohnung mit Dachloggia – kernsaniert 2025



Objekt-Nr. OM-435487

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Lessmann

Cecilienstraße 46
41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.300 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	80,00 m²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich in einer vollständig kernsanierten Altbauvilla, die 2025 nach KfW-Standard 70 modernisiert wurde. Das Haus umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, wovon aktuell noch zwei Wohnungen (OG2 und DG) neu vermietet werden.

Die Wohnung bietet ca. 75 m² Wohnfläche und verbindet auf besondere Weise Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort:

Ausstattung & Raumaufteilung:

Großzügiges Salon-Zimmer mit hohen Decken, viel Tageslicht, wunderschönen Wand- & Deckenlampen

Gesandstrahlter Kamin mit Klinkersteinen und rustikaler Holzoptik des Dachstuhls

Zwei Schlafzimmer – ideal für Paare, Homeoffice oder Gäste

Moderne Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne

Exklusives Badezimmer mit hochwertiger Geberit-Keramik, großer Regendusche und zusätzlichem Stauraum für Waschmaschine & Trockner

Direkter Zugang zum Spitzboden aus der Wohnung

Großformatige 60x60 cm Sandsteinfliesen für ein edles Ambiente

Neue, moderne Holztüren im Kassetten-Look und stilvolle moderne Details

Highlights der Sanierung:

Komplett erneuerte Fassade inkl. modernem Anstrich

Stilvoll renoviertes Treppenhaus

Neuer Dachstuhl mit hochmoderner PIR-Dämmung

Innenliegende TecTem-Dämmung, die den Altbaucharakter bewahrt

Schallisolierte 3-fach-Thermofenster

Balkon-Kraftwerk mit 2.000 Watt Leistung für nachhaltige Energieversorgung

Dank der gelungenen Verbindung von Neubaustandard und Altbauflair bietet diese Wohnung ein einzigartiges Wohngefühl – ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Stil, Atmosphäre und nachhaltiger Energieeffizienz schätzen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer exklusiven Lage direkt an der Brucknerallee in Mönchengladbach. Trotz der zentralen Lage bietet die Ausrichtung zum Garten absolute Ruhe und einen weiten Blick über die Stadt. Die Umgebung ist perfekt für ein komfortables und bequemes Leben, da alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Die zentrale, aber ruhige Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die städtisches Flair mit einer entspannten Wohnatmosphäre kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

