

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

### Frisch renovierte 2,5-Zimmer-Altbauwohnung in Bestlage von Mönchengladbach + Garage



Objekt-Nr. OM-439915

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tara Müller

Viersener Straße 72  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1930     |
| Zimmer                | 2,50     |
| Wohnfläche            | 73,00 m² |
| Energieträger         | Gas      |
| Summe Nebenkosten     | 280 €    |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 €     |
| Mietsicherheit        | 2.600 €  |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Übernahme    | sofort        |
| Zustand      | renoviert     |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Etage        | Erdgeschoss   |
| Garagen      | 1             |
| Heizung      | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Mönchengladbach! Diese helle und frisch renovierte 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihren gelungenen Mix aus klassischem Charme und modernen Ausstattungsdetails.

Typische Altbaumerkmale wie großzügige Deckenhöhen und große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Im Zuge der Renovierung wurde der Boden komplett neu verlegt, frisch gestrichen, Schönheitsreparaturen vorgenommen und zudem ein modernes Tageslichtbad geschaffen, das zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Der Grundriss umfasst eine Küche (inkl. EBK) mit integriertem Essbereich, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Aufgrund eines Durchgangszimmers ist die Wohnung eher nicht WG-geeignet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und optional steht auch eine Garage zur Verfügung.

Haustiere sind nach Absprache erlaubt und die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Wenn Sie Interesse haben oder weitere Informationen wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst begehrter Lage im Villenviertel von Mönchengladbach. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Krankenhaus, Arztpraxen sowie der bekannte Wasserturm befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Innenstadt erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten. Die Umgebung bietet ein vielfältiges Freizeitangebot mit Parks, Cafés, Restaurants und Fitnessstudios.

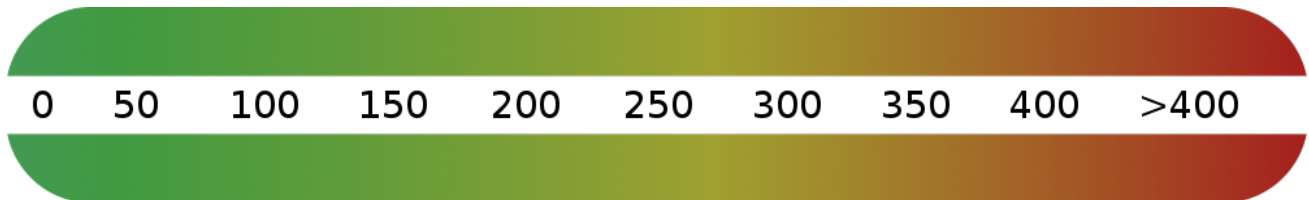
Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ist eine optimale Mobilität in alle Richtungen gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 117,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche (+EBK) inkl. Essbereich



# Exposé - Grundrisse

