

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

Erstbezug nach Renovierung! Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & EBK



Objekt-Nr. OM-448530

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Jakob Rode

Barbarossastraße 43
41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	103,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	288 €	Badezimmer	2
Heizkosten	150 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	378 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begehrter Lage der Mönchengladbacher Oberstadt.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hellen, gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Der hochwertige Echtholzparkettboden wurde abgeschliffen und neu versiegelt, Wände und Decken frisch weiß gestrichen. Die Türen wurden aufgearbeitet, weiß lackiert und mit neuen Beschlägen versehen. Das Gäste WC wurde komplett modernisiert. Das Hauptbad wurde mit einer Handtuchheizung und neuen Amaturen ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ein komplette Einbauküche. Die Arbeitsplatte, das Spülbecken Herd und Spülmaschine sind neu.

Eine Waschmaschine ist gegen bezahlung im Waschkeller vorhanden. Es kann aber auch eine eigene Waschmaschine im Abstellraum in der Wohnung angeschlossen werden.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Ab dem Nachmittag wird das Wohnzimmer von der Sonne durchflutet und schafft eine warme, einladende Atmosphäre bis in die Abendstunden.

Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Länge von Wohn- und Schlafzimmer und bietet viel Platz zum Entspannen – ein echtes Highlight der Wohnung. Zum ruhigen Innenhof gelegen und von viel Grün umgeben, entsteht hier ein nahezu privater Rückzugsort mitten in der Stadt. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Sonne – fernab von Verkehrslärm und Alltagshektik.

Auch die weiteren Räume präsentieren sich hell, freundlich und gut geschnitten. Das Schlafzimmer sowie das zusätzliche Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt, verfügen über praktische Einbauschränke mit viel Stauraum. Im Wohnbereich sorgen Einbauschrank-Elemente für zusätzlichen Platz und eine funktionale Ergänzung des großzügigen Grundrisses.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 01.06.2026 bezugsfertig.

Ausstattung

- Erstbezug nach Renovierung
- hochwertiger Echtholzparkettboden, abgeschliffen und neu versiegelt
- frisch gestrichene Wände und Decken
- überarbeitete, weiß lackierte Innentüren mit neuen Beschlägen
- modernisierte Einbauküche (neuer Herd, Arbeitsplatte, Spülbecken und Spülmaschine)
- modernisiertes Badezimmer
- modernisiertes Gäste-WC
- großer, überdachter Balkon
- praktische Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Einbauschrank-Elemente im Wohnzimmer
- Kellerraum vorhanden
- Aufzug im Haus
- Abstellraum in der Wohnung (hier kann auch eine Waschmaschine angeschlossen werden)

- Waschmaschine im Keller zur allgemeinen Nutzung (gegen Gebühr)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Vorstellung Ihrer Person(en) mit Angaben zu Beruf, Haushaltsgröße und gewünschtem Einzugstermin.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 01.06.2026 bezugsfertig.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Oberstadt von Mönchengladbach – zentral und dennoch angenehm ruhig gelegen.

Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Lage zum Innenhof mit viel Grün ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, urbaner Nähe und angenehmer Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv für Paare, kleine Familien und Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großer überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Balkon mit viel Grün und Ruhe

Exposé - Galerie



Modernisierte Einbauküche



Helle Küche mit Stauraum

Exposé - Galerie



Gut geschnittenes Schlafzimmer



Kinderzimmer oder Homeoffice

Exposé - Galerie



Einbauschränk, viel Tageslicht



Zimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie

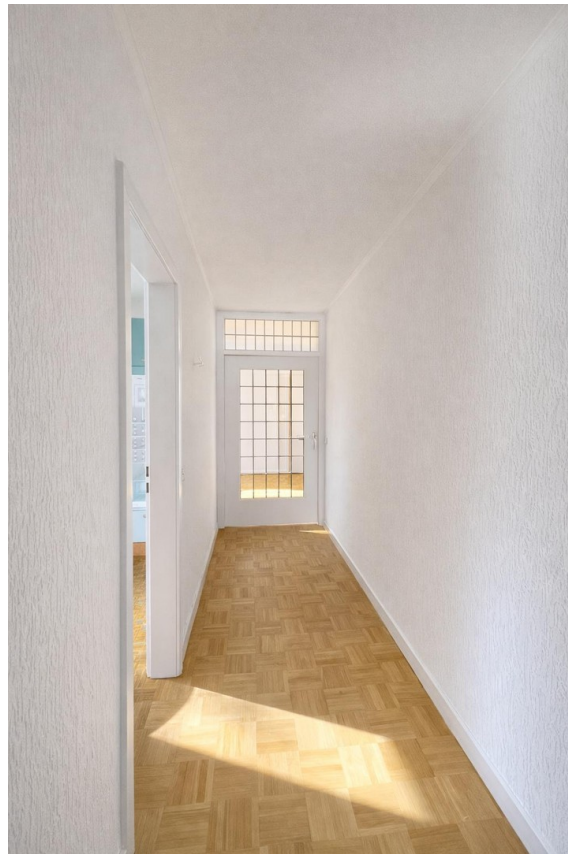


Tageslichtbad mit Badewanne

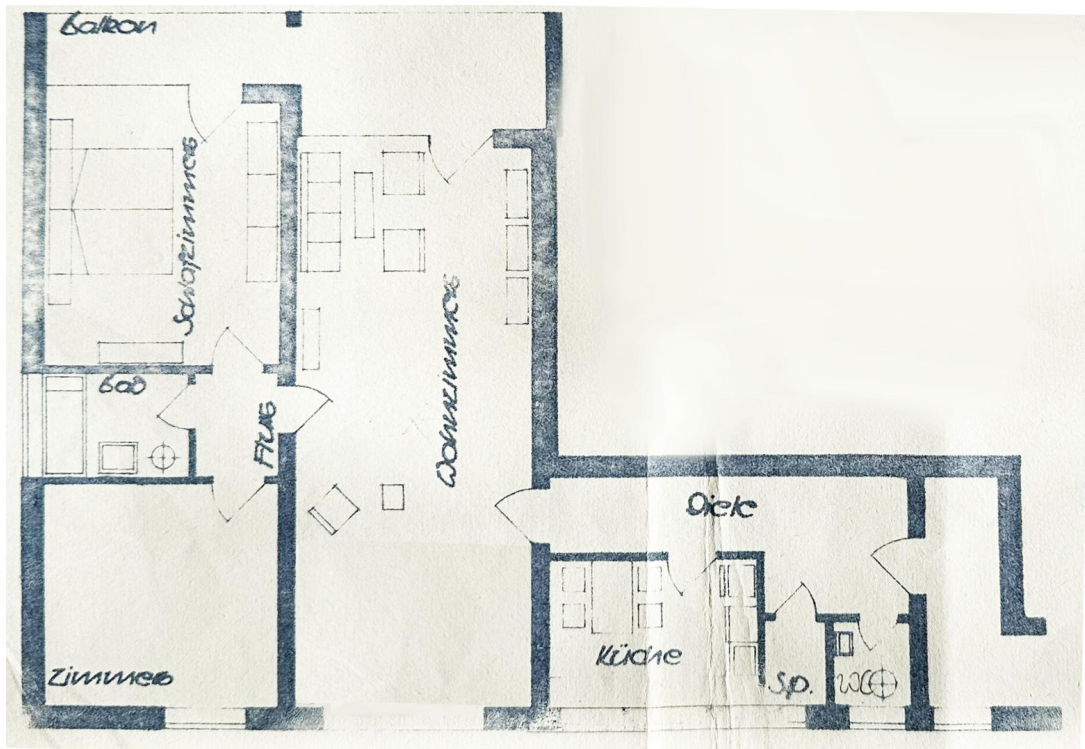


Modernisiertes Gäste-WC

Exposé - Galerie

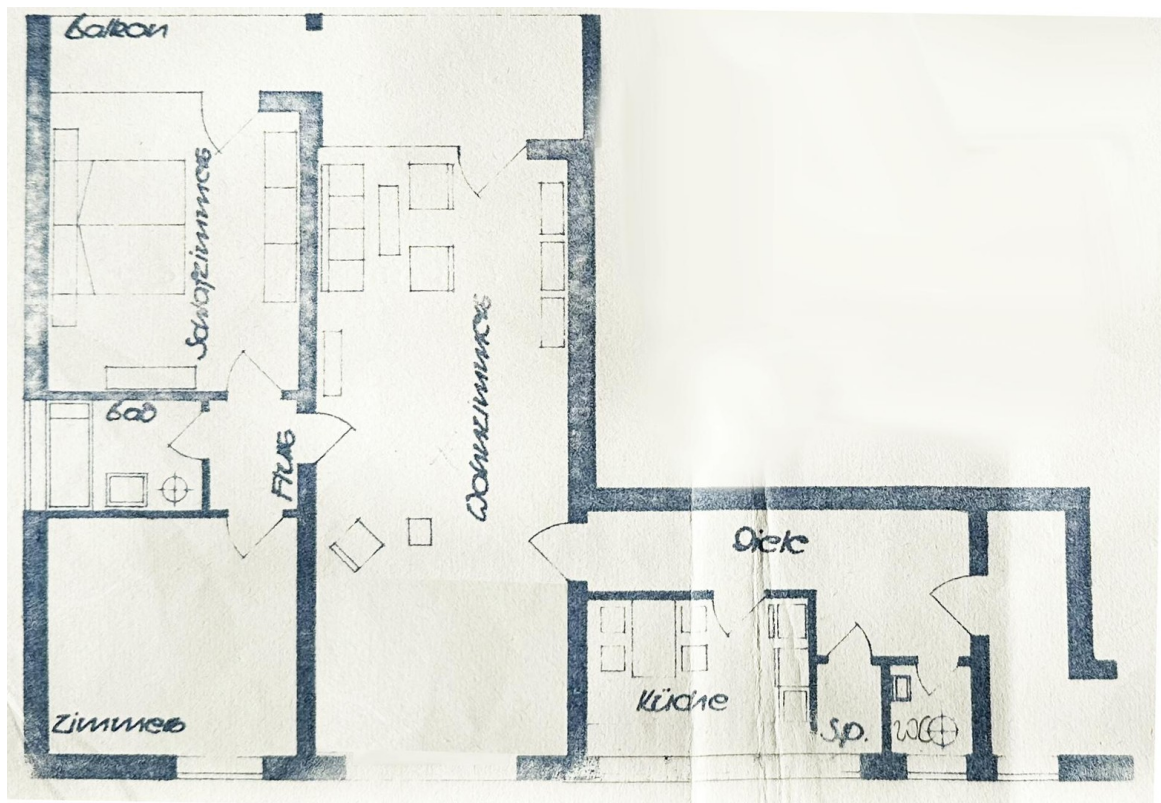


Heller Eingangsbereich



Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung