

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

### Zuhause mit 4 Zimmern und viel Komfort in Mönchengladbach



Objekt-Nr. OM-451543

#### Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Lenz

Volksgartenstrasse 147  
41065 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.400 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,44 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einladende Apartment in der Volksgartenstraße bietet auf rund 80 Quadratmetern eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, die sich ideal für Ihre individuellen Bedürfnisse eignet. Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das bequem per Aufzug zu erreichen ist. Ein besonderes Plus ist die barrierefreie Gestaltung, die für ein entspanntes Wohngefühl sorgt. Zudem ist die Wohnung ab dem 1. Mai 2026 bezugsfertig. Ergänzend zum Wohnraum verfügt das Apartment über einen Balkon, auf dem Sie den Tag ausklingen lassen können. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

## Ausstattung

- Massivbauweise und ausgefallene Fassadengestaltung
  - Energieeffiziente Erdwärmepumpe
  - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
  - Alle Fenster besitzen elektrische Rollläden
  - Bodentiefe Fenster
  - Natursteintreppenstufen im Treppenhaus mit Galerie
  - Barrierefreie Aufzuganlage
  - Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
  - Moderne Wohlfühlbäder mit barrierefreien Duschen
  - Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
  - Sanitärkonzepte von namhaften Herstellern inkl. Fliesen ( Villeroy & Boch, Hansgrohe)
  - Hochwertige weiße Innentüren ( 2,13 Meter )
  - Glasfaseranschluss im Haus
  - WU-Betonkeller
  - Abstellraum im Keller
  - 1 Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage ( gegen Aufpreis)
  - Mehrere Fahrradabstellräume und Außenplätze
  - Terrasse mit WPC- Bodenbelag
  - Moderne Hausbeleuchtung
  - Barrierefreie Ausführung
- ...und vieles mehr!

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Dank der zentralen Lage gibt es in der Umgebung zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die problemlos zu Fuß erreichbar sind.

Durch Mönchengladbach verlaufen die Buslinien 006,005,NE1 und NE3, welche innerhalb der Stadt und zu dem Hauptbahnhof eine Verbindung herstellen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

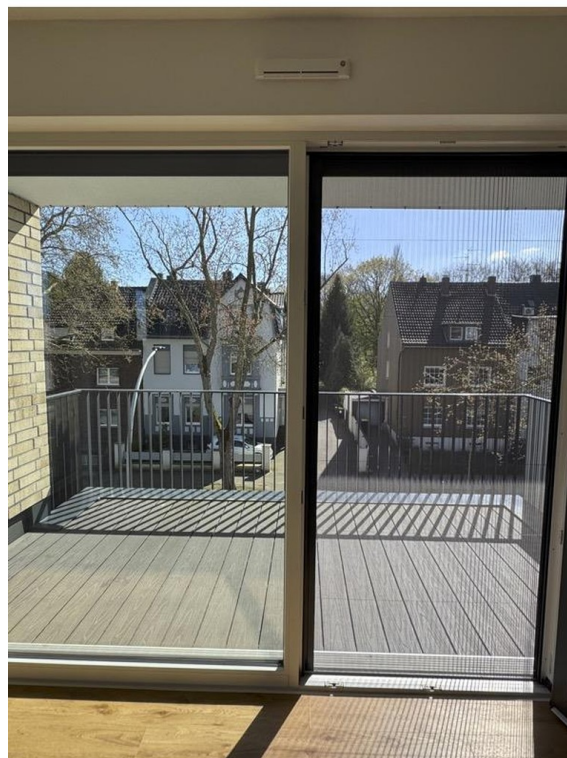


Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



## 2. Obergeschoss

**Schlafzimmer 1**

**Schlafzimmer 2**

**Schlafzimmer 3**

**Abstellraum**

**Diele**

**Badezimmer**

**Wohn- & Essbereich**

**Balkon (\*0,5)**

---

**Wohnfläche**

Weitere Infos: [www.echterfuchs.de](http://www.echterfuchs.de)

Grundriss