

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

**Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, neuer Einbauküche und Aufzug in Innenstadtlage**



Objekt-Nr. OM-463291

### Wohnung

Vermietung: **885 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jakob Rode

Barbarossastr. 43  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	2.655 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	67,84 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Barbarossastraße 43 in Mönchengladbach.

Die Wohnung präsentiert sich in einem hellen, gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Fenster sowie einen Balkon. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und schafft durch die großen Fensterflächen ein angenehmes, helles Wohngefühl.

Im Wohnzimmer befindet sich ein praktischer Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Raum funktional ergänzt. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begehbar und bietet einen schönen zusätzlichen Freiraum im Alltag. Er eignet sich ideal zum Entspannen, für Pflanzen oder eine kleine Sitzgelegenheit.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist dadurch natürlich belichtet und gut zu lüften. Dies sorgt für ein angenehmes Raumklima und stellt einen klaren Vorteil gegenüber innenliegenden Bädern dar.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch renoviert und verfügt über eine moderne, gepflegte Ausstattung.

Zur Ausstattung gehören:

- \* ca. 67,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2 Zimmer
- \* Balkon, begehbar vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
- \* neue Einbauküche
- \* neue Küchengeräte: Backofen, Herd, Spülmaschine sowie Kühl-Gefrierschrank
- \* Echtholzparkett
- \* frisch gestrichene Wände und Decken
- \* Einbauschränk im Wohnzimmer
- \* helle Räume mit angenehmem Wohngefühl

Die neue Einbauküche ist bereits mit neuen Geräten ausgestattet und sofort nutzbar. Der vorhandene Echtholzparkettboden verleiht der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die frisch gestrichenen Wände und Decken sorgen für einen hellen, gepflegten Gesamteindruck.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Dusche sowie eine Badewanne. Dadurch bietet es sowohl eine praktische Nutzung im Alltag als auch zusätzlichen Komfort.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in direkter Zentrumsnähe zur Innenstadt von Mönchengladbach. In nur wenigen Fußminuten erreichen Sie die Mönchengladbacher Innenstadt, die Altstadt, die Fußgängerzone sowie das Einkaufszentrum Minto.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Discounter, Restaurants, Tankstellen und weitere Geschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Dadurch bietet die Lage eine sehr gute Versorgung im direkten Wohnumfeld.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen und weitere Verkehrsanbindungen befinden sich in der Nähe, sodass auch Wege ohne Auto unkompliziert möglich sind. Für Pendler ist die Lage ebenfalls attraktiv, da sowohl der Bahnhof als auch die Autobahnanbindung gut erreichbar sind.

Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte und Apotheken im Umfeld gut abgedeckt. Das Evangelische Krankenhaus Bethesda befindet sich ebenfalls in erreichbarer Nähe.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen nicht weit entfernt. Die Innenstadt, der Geroweier, das Münster, die Kaiser-Friedrich-Halle sowie der Bunte Garten sind gut erreichbar. Der Geroweier und der Bunte Garten laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Kindergärten, Schulen und weiterführende Schulen. Auch die Hochschule Niederrhein ist von der Wohnung aus gut erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine sehr zentrale Wohnsituation mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer attraktiven Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr und Freizeitangeboten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



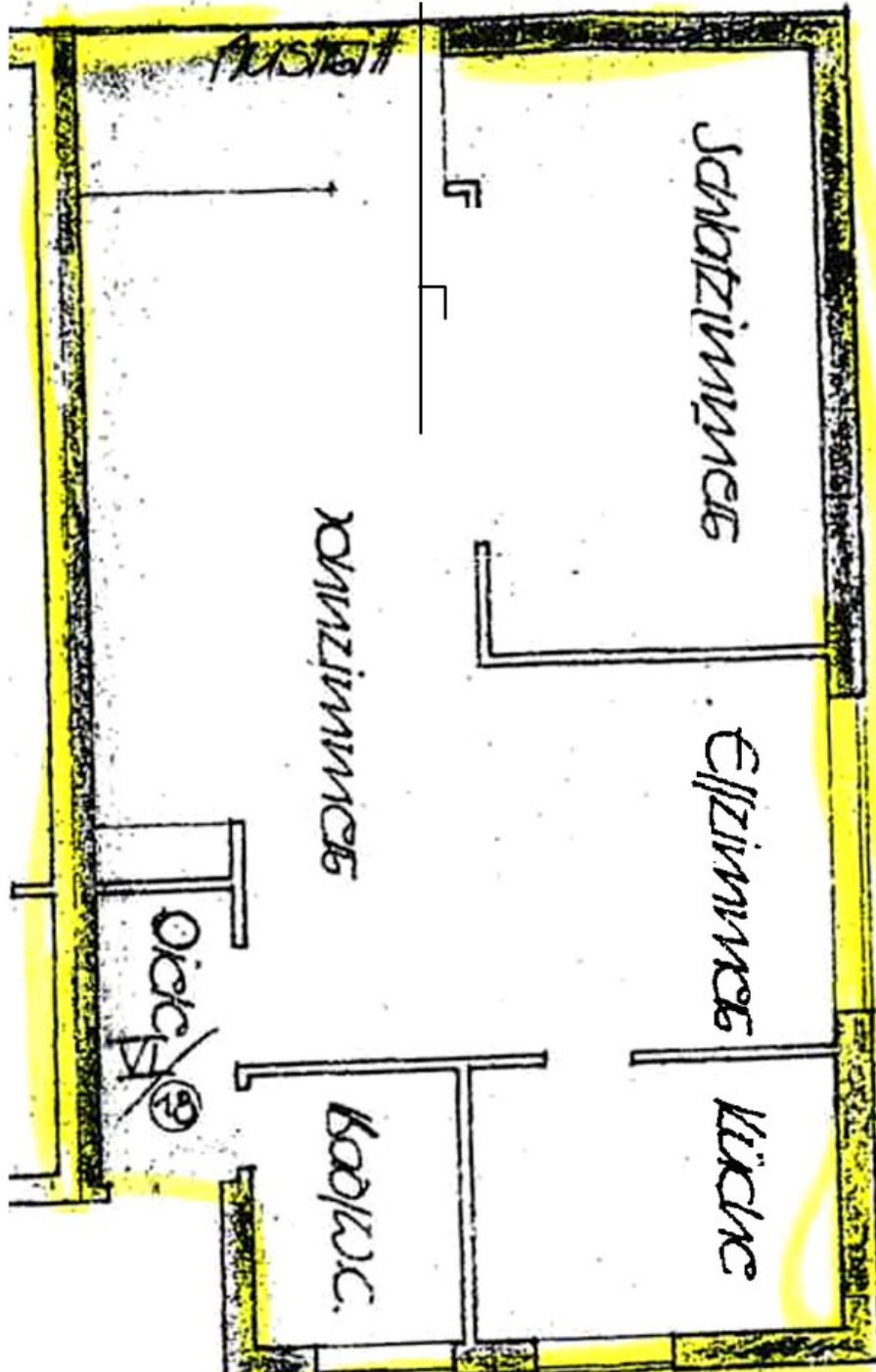
Küche (Herd, Backofen, Spüle)

# Exposé - Galerie



Küche (Ablage, Kühlschrank)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung