

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach Schöne 5- Zimmerwohnung mit privatem Garten



Objekt-Nr. **OM-468841**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Stelzl

Kyffhäuser Sr. 17  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne helle Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Top-Lage in Mönchengladbach. Sie wurde kernsaniert und befindet sich daher in einem top Zustand. Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach Sanierung.

Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer und einem Privater Garten (ca. 90 m2) mit Süd-West Ausrichtung mit großer gepflasterter Terrasse.

Wichtig: Der Garten befindet sich noch im Rohzustand. Es gibt einen Baum, aber der Rasen müsste selbst gelegt werden, gibt aber viele Möglichkeiten zur Selbstgestaltung her.

## Ausstattung

- Zwei moderne Duscbäder sind vorhanden
- Garten vorhanden
- Terrasse vorhanden

Der Grundriss ist beigefügt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duscbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 verfügbar, kann aber bei Bedarf auch später angemietet werden. Ein Parkplatz kann in der Umgebung leicht gefunden werden, was die Erreichbarkeit für Besucher oder Anwohner erleichtert.

Bitte stellen Sie sich in vollen Sätzen, aussagekräftig bei uns vor.

Für die Anmietung der Wohnung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Selbstauskunft
- Schufa-Bonitätsauskunft
- Mietzahlungsbestätigung/Mietschuldenfreiheitsbestätigung
- Einkommensnachweis
- Identitätsnachweis (bei Vertragsabschluss)

Tiere sind nach Absprache erlaubt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Mönchengladbach, einer lebendigen Stadt am Niederrhein, die besonders durch ihre gute Infrastruktur und vielseitigen Möglichkeiten überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Die Stadt bietet zudem viele Grünflächen, Parks und ein abwechslungsreiches Kulturangebot, was sie besonders attraktiv für junge Leute, Studierende und Berufstätige macht.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Garten ( Rohzustand)

# Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Grundrisse

