

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach Kernsanierte EG-Wohnung mit Einbauküche + sep. Homeoffice-Bereich



Objekt-Nr. **OM-469671**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Erretkamps

40163 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene Erdgeschosswohnung, die zum 01.08.2026 bezogen werden kann, ist in 2024 kernsaniert worden und enthält eine Einbauküche.

Neben zwei schönen Zimmern und einer großen Wohnküche verfügt die Wohnung über zwei zusätzliche, ebenfalls helle Räume, die über den Hausflur zu erreichen sind. Diese bieten sich als Arbeitszimmer, Büro, Atelier, Hobbyraum oder ähnliches an.

Zudem befindet sich auf dem Hausflur noch ein kleines Gäste WC.

Besonders hervorzuheben ist der Garten, in dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

Ein eigener Kellerraum von 12 qm steht Ihnen außerdem zur Verfügung. Zudem verfügt das Haus über einen Fahrradkeller, einen Hauswirtschaftsraum im Keller (für Waschmaschine und Trockner) den sich zwei Familien teilen.

Im ruhigen Garten gibt es einen Geräteschuppen (gemeinschaftliche Nutzung).

In dem ruhigen und gepflegten Haus wohnen drei weitere Parteien.

Ausstattung

Komplett 2024 kernsaniert:

Saniertes Bad und Gäste WC

Einbauküche

neuen weißen Türen

neuen Heizkörper

Isolierter Boden

Vinylboden in den Wohnräumen

Gepflegter Garten ruhiger Garten

In der Wohnung sind Rolläden vorhanden

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte stellen Sie sich in Ihrer Anfrage kurz vor und teilen Sie mir mit:

- Wer möchte einziehen (Anzahl der Personen)?
- Gewünschter Einzugstermin
- Beruf bzw. aktuelle Tätigkeit
- Warum interessieren Sie sich für die Wohnung?

Ein paar Sätze genügen. So kann ich die Besichtigungstermine besser planen und mich anschließend bei Ihnen melden. Vielen Dank vorab!

Lage

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch seine erstklassige Lage in Mönchengladbach-Eicken. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet das Objekt den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Verkehrslärms. Mit ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Angebote der Stadt. Für Pendler ist die nahegelegene Autobahn, die lediglich 1,57 Kilometer entfernt liegt, ein bedeutender Vorteil. Gut erreichbar fahren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und zwei Cafés. Auch einige Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, einen Physiotherapeuten und eine Postannahmestelle erreichen Sie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Anbau Zimmer 1

Exposé - Galerie



Anbau Zimmer 2



Exposé - Galerie



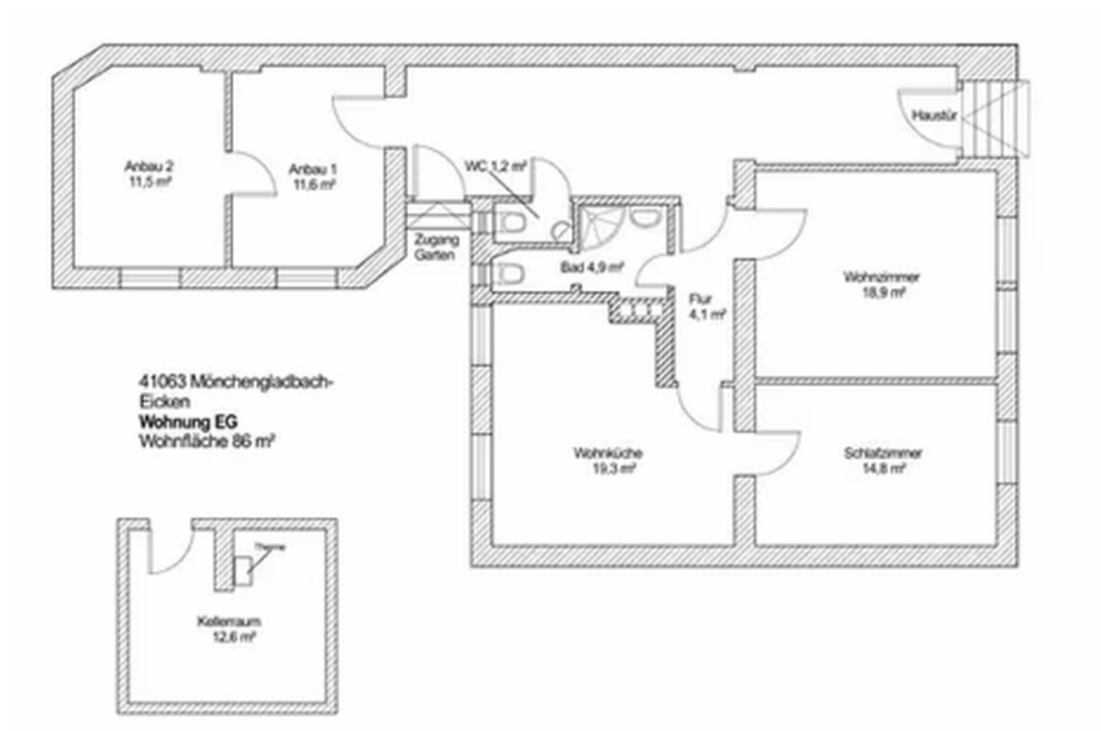
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss