

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mönchengladbach

**Kernsanierte EG Wohnung 4 Zimmer+KDB, Terasse, Garten in Mönchengladbach nahe BAB A 52 Düsseldorf**



Objekt-Nr. **OM-314281**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Mietsicherheit	3.900 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Übernahmetermin	01.10.2024
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsanierte Erdgeschosswohnung mit viel Tageslicht über zwei Ebenen zu vermieten.

Die Wohnung besteht aus

3 Zimmern (wahlweise Wohn- / Schlafzimmer)

1 Zimmer, welches in die Küche übergeht

Küche, Diele, Bad, 2 separaten WCs

HWR

Die ca. 123m<sup>2</sup> Wohnfläche setzen sich zusammen aus ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnung und ca. 44 m<sup>2</sup> Terrasse, siehe Pläne im Anhang.

Die Wohnung ist komplett saniert, neue Fliesen 60 x 60 cm mit Fußbodenheizung, Granittreppe, die in den unteren Bereich führt, Bad mit Wandfliesen 30 x 60 cm, begehbare Dusche mit Echtglasabtrennung, Badewanne, neue weiße Türen 210 cm hoch, alle Fenster mit Dreifachverglasung und zur Straße zusätzlich Schallschutzfenster, Rollläden elektrisch. Deckenhöhe ca. 270 cm oben und ca. 240 cm unten.

Im unteren Bereich führt ein Terrassenschiebeelement auf die über 40 m<sup>2</sup> große Terrasse, die auch mit Fliesen 60 x 60 cm ausgelegt ist. Die Terrasse ist mit einer Granitmauer zum Garten eingebettet und über eine breite Granittreppe gelangt man in den komplett eingefriedeten Garten, der mit einer alten Stadtmauer eingefasst ist, die Wohnung ist tapeziert und weiß gestrichen, neue Gaszentralheizung wurde Ende 2023 eingebaut.

## Ausstattung

Der Garten ist zur Alleinnutzung daher nur an echten Gartenfreund !!

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Mindestmietdauer 24 Monate, Kautions 3 Monatsmieten in bar, aufgrund des sanierten Zustandes nur an Nichtraucher zu vermieten, Mietzins auf Grundlage des Mietspiegels MG von 2024, je nach Nachfrage behalten wir uns einen Index- oder Staffelmietvertrag vor.

WICHTIG: WIR BITTEN ALLE INTERESSENTEN EIN ANSCHREIBEN

MIT DEN WICHTIGSTEN PUNKTEN PER E-MAIL AN: berndvoncontzen@web.de ZU SENDEN  
!! Vielen Dank vorab !

## Lage

Das Objekt liegt am Rande der Mönchengladbacher Innenstadt mit Blick auf die Kaiser-Friedrich Halle und den Bunten Garten. Der Bunte Garten liegt direkt gegenüber und ist in einer Minute zu erreichen. Zur Hauptstraße / Fußgängerzone sind es fünf Minuten Fußweg und zehn Minuten zum Minto Einkaufszentrum. Geschäfte, Apotheken, Bushaltestellen, Restaurants, Kindergarten, Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe. Die Bundesautobahn A52 Richtung Düsseldorf/Neuss ist mit dem Auto in 4 Minuten zu erreichen.

Halten sowie Be- und Entladen vor dem Haus möglich, parken nicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



UG links/ Zimmer 4 Grundriss



Blick auf die Terasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



WC

# Exposé - Galerie



Esszimmer/ Zimmer 1 Grundriss



Esszimmer und Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



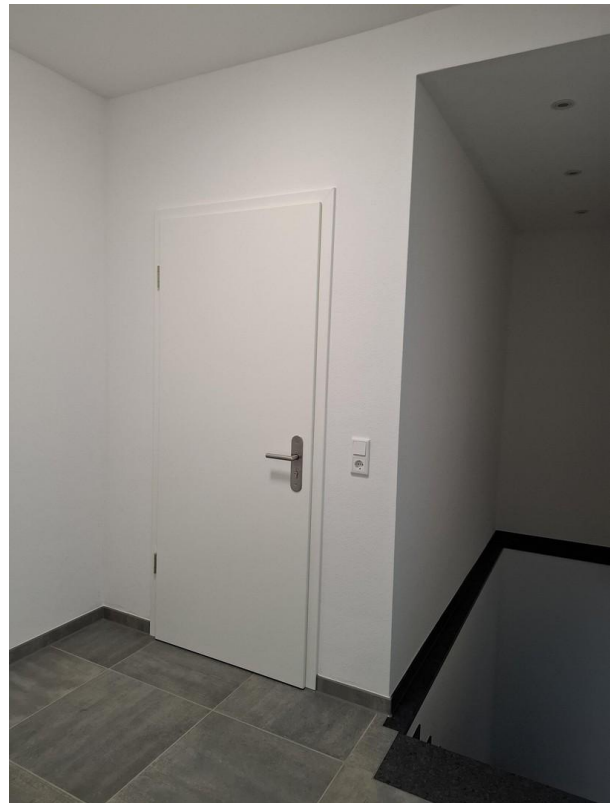
# Exposé - Galerie



EG links/ Zimmer 3 Grundriss



EG rechts/ Zimmer 2 Grundriss



Diele/ Flur

# Exposé - Galerie



HWR/ Zimmer 5 Grundriss



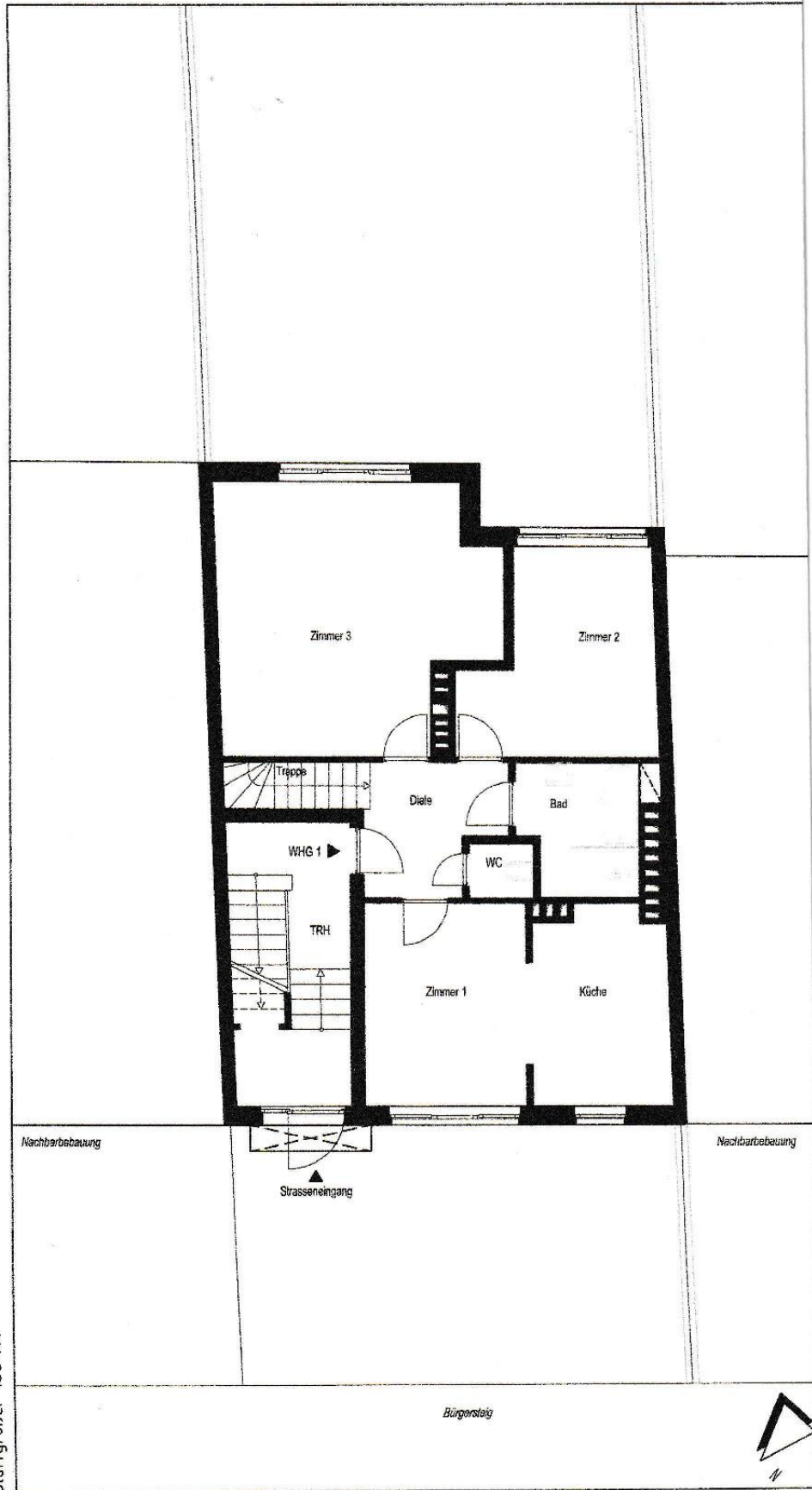
Garten

# Exposé - Galerie



Treppe EG/UG

# Exposé - Grundrisse



Blattgröße: ISO A4

# Exposé - Grundrisse

