

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

### Helle, gut geschnittene 3Zi-Wohnung mit Garten und Garagenstellplatz im unteren Gründerzeitviertel



Objekt-Nr. OM-314986

#### Wohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Goethestraße 7  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,90 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.760 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ansprechende und helle Dreizimmerwohnung mit praktischem Grundriß in zentraler aber trotzdem sehr ruhiger Lage.

## Ausstattung

Das Bad ist mit einer Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Es ist ansprechend mit hellen Fliesen gestaltet. Daneben gibt es zusätzlich ein kleines Gäste-WC. Das Warmwasser wird in der Wohnung über einen separaten Elektroboiler erhitzt. Der Boden ist teils mit weissen Fliesen teils mit Laminat ausgestattet. Die Diele ist geräumig und zentral in der Wohnung angeordnet. Die Küche hat auch die Anschlüsse für eine Waschmaschine. Die abgebildete Küchenzeile ist nicht Bestandteil der Wohnung und wird vom Mieter gestellt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Balkon ist vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich. Der gepflegte Garten ist ruhig nach hinten gelegen und kann vom Balkon über eine Treppe direkt erreicht werden. Er ist zu alleinigen Benutzung für den Mieter dieser Wohnung bestimmt.

## Lage

Die angebotenen Mietwohnung befindet sich 1. OG im untereren Gründerzeitviertel von Mönchengladbach. Sie liegt in einer ruhigen Wohnstraße nahe dem beliebten Schillerplatz. Vielfältige Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe zu finden. Die Fussgängerzone von Mönchengladbach und das Stadtteilzentrum von Eicken kann gut zu Fuß erreicht werden. Ein paar Ecken weiter liegt auch der beliebte Park "Bunter Garten".

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom WZ zur Essecke

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Schlafzimmer 2



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer / Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Haus-Rückansicht



# Exposé - Anhänge

## 1. Flächenberechnung

) Wohnung im Erdgeschoss

Wand	$(3,31 \cdot 3,00 + 1,30 \cdot 0,95) \cdot 0,97$	10,83 qm
Decke	$(2,10 \cdot 2,00 - (0,80 \cdot 0,25 + 0,75 \cdot 0,27)) / 0,97$	3,69 qm
Tür	$1,00 \cdot 1,30 \cdot 0,97$	1,26 qm
Bänke	$(2,212 \cdot 3,80 - 0,80 \cdot 0,27) \cdot 0,97$	7,61 qm
Wohnraum	$(4,20 \cdot 6,80 + 2,40 \cdot 3,80) \cdot 0,97$	36,55 qm
Schlafraum	$3,65 \cdot 4,50 \cdot 0,97$	15,94 qm
Schlafraum	$(5,18 \cdot 4,50 - 0,27 \cdot 2,80) \cdot 0,97$	22,04 qm
Terrasse	$(4,35 \cdot 1,95 + 1,05 \cdot 3,00) \cdot \frac{1}{4}$	<u>2,98 qm</u>
	Zusammen	100,90 qm