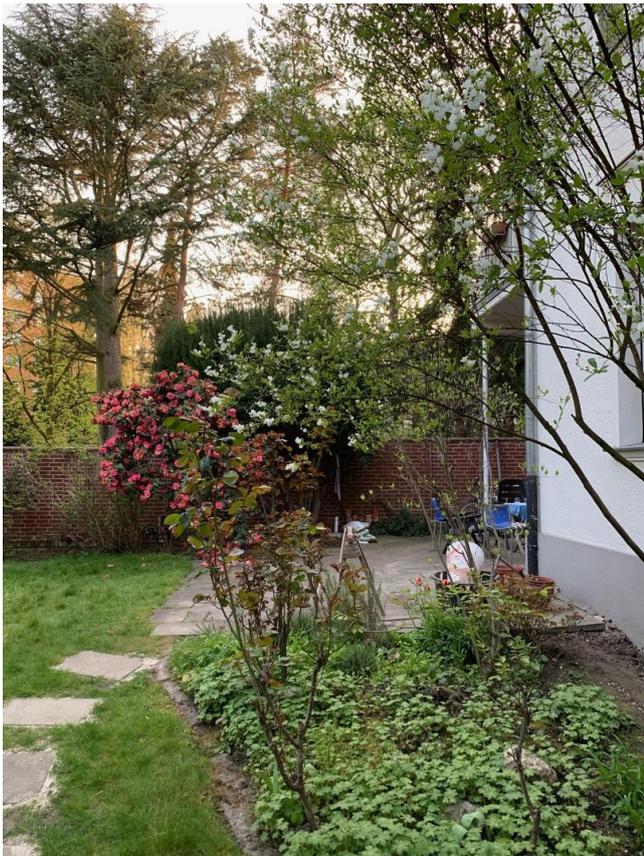


Exposé

Maisonette in Mönchengladbach

Charmante Altbauwohnung über den Dächern Gladbachs



Objekt-Nr. OM-317326

Maisonette

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:
Maria Meier-Cillien

41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Mietsicherheit	2.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine komplett neu gebaute, Licht durchflutete Maisonnettewohnung in einer denkmalgeschützten Altbauvilla im Zentrum Mönchengladbachs.

Die Wohnung verfügt über 65 qm, die sich im unteren Teil der Wohnung auf zwei Zimmer und eine großzügige Wohnküche erstreckt. Die Wohnküche lädt dank der voll ausgestatteten Einbauküche unmittelbar zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten und zum gemütlichen Beisammensein ein. Im oberen Teil der Wohnung bietet der voll ausgebaute Spitzboden vielseitige gestalterische Optionen. Er verfügt über eine ausreichende Standhöhe und kann unter anderem als Rückzugsort zum ungestörten Arbeiten oder als Schlafräum unter freiem Himmel genutzt werden.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ebenfalls neu eingebautes Duschbad.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage einer 1922/1923 ursprünglich erbauten Stadtvilla, die 2020/2021 umfassend saniert und unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Eingeschlossen in die Sanierungsarbeiten wurden insbesondere eine umfangreiche Reinigung und das Streichen der Fassade, sowie die Reparatur bzw. teilweise Neudeckung des Schieferdaches. Weiterhin wurde eine nach neuesten Standards energieeffiziente Pelletheizung eingebaut, sodass bei gleichzeitiger Dämmung des Dachstuhls eine maximale Energieeffizienz erreicht wurde.

Ausstattung

Hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Wohnung. Der Boden ist mit Echtholzparkett ausgelegt, das Badezimmer ist klassisch elegant mit Fliesen in Schieferoptik und hochwertiger Keramik ausgestattet. Genießen Sie den freien Blick in den Himmel und fühlen Sie sich eingeladen, über den Dächern des Gründerzeitviertels allen kreativen Gedanken freien Lauf zu lassen. Einzelne Balken aus dem alten Dachstuhl wurden aufwändig restauriert und verleihen der Maisonnettewohnung einen eleganten rustikalen Charme.

Bereits das äußere Erscheinungsbild der Stadtvilla lädt zum Bewundern ein. Das Treppenhaus erfreut sich historischer Elemente wie einer Kassettendecke mit Sternornamenten und einer aufwändig konstruierten Eichentreppe.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Stadtvilla ist optimal im Stadtteil Gladbach und unmittelbar am Bunten Garten lokalisiert. Der Stadtteil Gladbach ist insbesondere geprägt durch historische Fassaden von Mehrfamilienhäusern, Kanzleien, Notariaten und Arztpraxen.

Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt fußläufig erreichbar.

Der Bunte Garten, der im bewegten Alltag zum Entspannen und Sport treiben einlädt, ist nur eine Straßenüberquerung entfernt.

Düsseldorf ist mit dem Auto dank der guten Autobahnanbindung an die A52 in 25 Minuten (30 km) erreichbar, Köln erreichen Sie in 45 Minuten (60 km).

Weiterhin besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr; Bushaltestellen mehrerer Buslinien befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

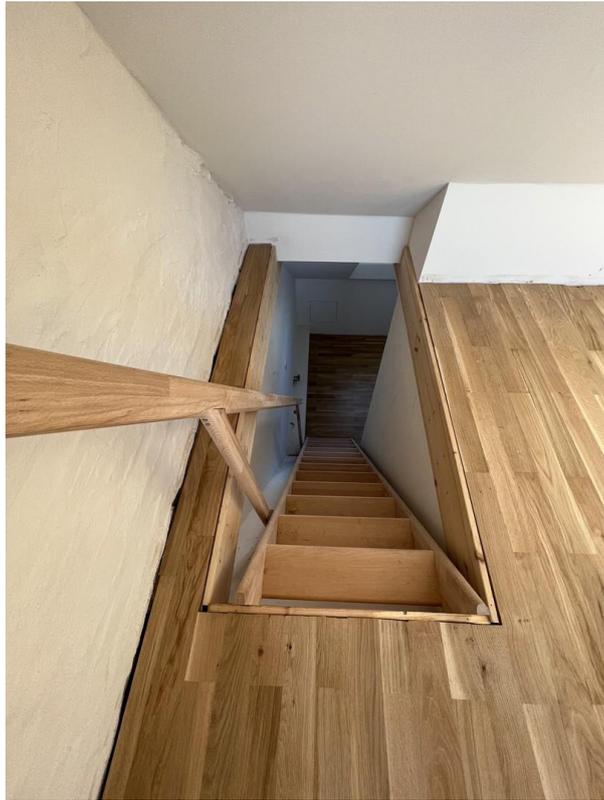


Duschbad



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden

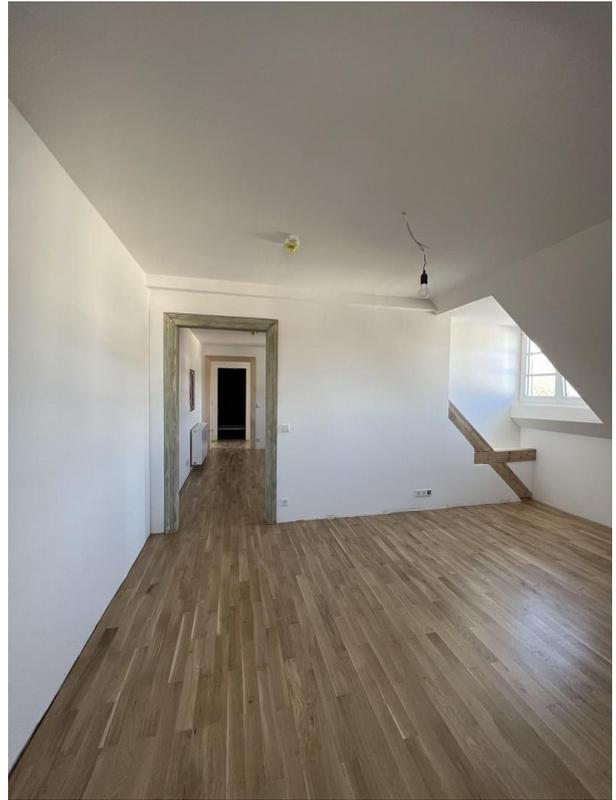


Küche

Exposé - Galerie



Spitzboden



Wohnzimmer



Entrée

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Entrée

Exposé - Galerie



Blick zur Gartenseite



Fassade