

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

### Gemütliches 2-Zi.-Wohnambiente in Traumlage in Odenkirchen



Objekt-Nr. OM-319123

#### Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tamara Hagedorn

41199 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	1.860 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	135 €	Badezimmer	1
Heizkosten	45 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines ruhigen und freundlichen Mehrfamilienhauses in einer 30er-Zone und kann ab dem 01.12.2024 bezogen werden.

Sie betreten die gemütliche Wohnung durch den einladenden Hausflur. Vom Wohnungsflur aus gehen alle Zimmer der hellen Wohnung ab. Aktuell werden alle Wände im Flur geweißt, sodass die Blumentapete und die rote Wand vor der Übergabe verschwinden werden.

Geradeaus geht es in die helle Küche inkl. großer Einbauküche. Diese wird für 30 Euro extra im Monat mit vermietet und verfügt nicht nur über einen neuwertige große Kühl-Gefrierkombination, sondern auch über ein Ceranfeld mit Backofen und eine neuwertige Spülmaschine. Neben dem vielen Stauraum in der Küche selbst, befindet sich hier auch eine Abstellkammer mit eingebautem Regal. In der Küche ist zudem genug Platz für eine kleine Essecke.

Neben der Küche befindet sich das Schlafzimmer, welches sehr ruhig gelegen ist und durch die beiden großen Fenster hell und gemütlich wirkt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank, ein geräumiges Bett und einen Schreibtisch.

Angrenzend kommen Sie in das moderne Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Regendusche-Armatur, einem großen Spiegelschrank und einem modernen Waschtisch mit Schubladen. Eine Handtuchheizung rundet das Gesamtbild dieser Wohlfühloase ab. Hier lässt es sich herrlich entspannen!

Neben dem Badezimmer liegt das große Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Sonnenbalkon. Das Zimmer bietet genug Platz für eine Sofalandschaft, eine gemütliche Sitzecke und einen Schreibtisch o.ä.

Im Keller befindet sich ein Abstellraum, der zur Wohnung gehört, wie auch der Waschkeller.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Aktuell wird der Flur noch gestrichen und die Lichtschalter- und Steckdosenblenden wieder installiert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ich freue mich auf aussagekräftige Anfragen!

Sollte das Amt die Mietkosten übernehmen, bitte ich aus Fairnessgründen aller Interessenten um eine Mietbestätigung des zuständigen Jobcenters spätestens bis zur Wohnungsbesichtigung.

## Lage

Mönchengladbach-Odenkirchen ist ein schöner Teil der Stadt Mönchengladbach. Umgeben von malerischen Landschaften, viel Natur und einer ländlichen Atmosphäre trotz der Nähe zum Stadt-Zentrum. Dank einer guten Anbindung erreichen Sie die großen Städte wie Köln oder Düsseldorf, sodass Mönchengladbach auch ein idealer Wohnort für Berufs-Pendler ist. Wer also die Nähe zur Stadt mag, sich jedoch in der Idylle der Natur sehr wohl fühlt, ist hier genau richtig!

Die Wohnung liegt in der „Jülicher Straße“, einer ruhigen 30er-Zone inmitten eines schönen Wohngebietes mit vielen Bäumen, diversen kostenfreien Parkplätzen und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Dies ist die attraktivste Wohnlage in Odenkirchen.

Hier finden Sie dank einer vielfältigen Infrastruktur alles, was Sie benötigen: Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Supermärkte, Restaurants, Cafés und Post, wie auch medizinischen Einrichtungen wie Ärzten oder einer sehr nah gelegenen Apotheke oder diversen Geldautomaten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeitaktivitäten. Demnach sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld zur Wohnung abgedeckt. Auch liegt der wunderschöne Weiher direkt um die Ecke.

**ÖPNV:**

Die Buslinien № 026 bringt Sie entspannt in die umliegenden Ortschaften oder zu den nächstgelegenen Bahnhöfen.

Der Bahnhof Rheyd-Odenkirchen ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

**Autobahn:**

In wenigen Fahrminuten (5 – 10 Minuten je nach Verkehrslage) gelangen Sie von der Jülicher Straße aus bequem auf die Autobahn A44 und die A61. Von dort aus gelangen Sie in verschiedene Richtung, von Düsseldorf, Köln, Aachen, Niederlande oder Belgien.

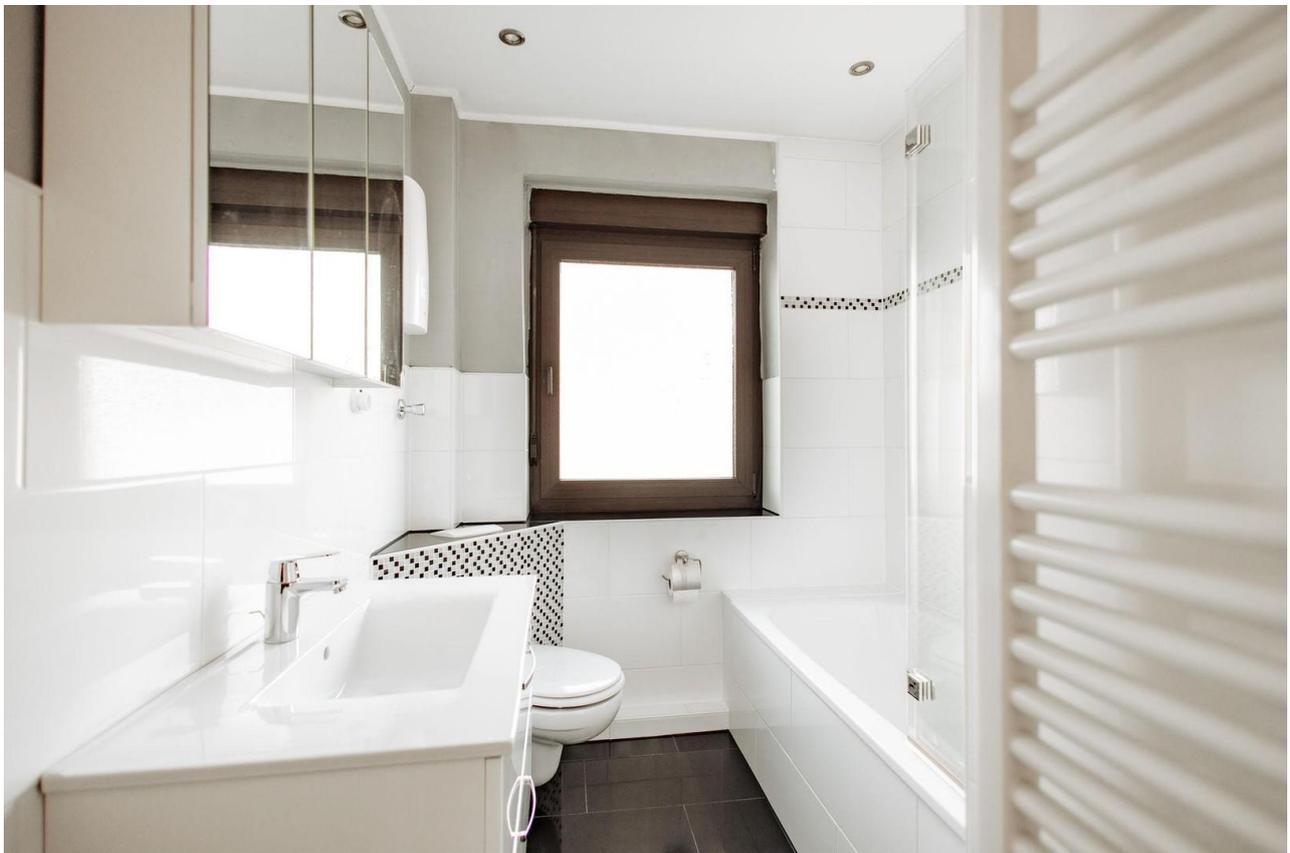
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Tageslichtbadezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Regendusche Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Süd-West-Balkon



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Abstellkammer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur (Wände werden geweißt)

# Exposé - Galerie



Nahe gelegener Weiher



Weiher

# Exposé - Galerie



ruhige 30er-Zone

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Wohnung

