

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach (Holt)

Eierlegende Wollmilchsau: Ihre Traumwohnung in Mönchengladbach sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-325441

Wohnung

Vermietung: **791 € + NK**

41069 Mönchengladbach (Holt)
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	2.373 €
Etagen	6	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	58 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	208 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch teilsanierte und komplett renovierte 72 Quadratmeter große Wohnung befindet sich im Stadtteil Holt in 41069 Mönchengladbach und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Mit einem Balkon, einem Außenstellplatz, einem kleinen Abstellraum und einem Kellerraum ist sie bestens ausgestattet. Zudem verfügt das Gebäude über einen Aufzug, was den Alltag besonders angenehm macht. Durch das Küchenfenster kann man den Nordpark sehen, welcher fußläufig nur ca. 5 Gehminuten entfernt ist.

Ausstattung

Die Wohnung wird frisch renoviert und teilsaniert übergeben. Die Arbeiten umfassen:

Außenstellplatz: Bereits in der Kaltmiete inkludiert, befindet sich direkt vor dem Objekt.

Badezimmer: Eine vollständige Erneuerung mit neuen Leitungen, modernen Fliesen, einer neuen Dusche, hochwertigen Armaturen, einem neuen Heizkörper, Spiegel, Lampen und einer praktischen Ablage.

Separates WC: Ebenfalls mit neuen Leitungen, neuen Fliesen, einer neuen Toilette und modernen Armaturen ausgestattet.

Wohnung: Neue, moderne Fußböden und passende Leisten in allen Räumen, frisch verputzte und gestrichene Wände & Decken sowie eine neu geflieste Küchenwand. Zusätzlich wurden die Heizungsventile erneuert und die Heizkörper neu lackiert.

Türen: Alle Zimmertüren wurden erneuert und ein neues Schloss für die Wohnungstür eingebaut.

Waschmöglichkeiten: Im Keller steht ein Waschraum mit Münzwaschmaschine und Müntztrockner zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort wurden in der Wohnung alle Anschlüsse für eine eigene Waschmaschine vorbereitet.

Elektrik: neuer Schaltkreis installiert. Alle Steckdosen erneuert (modernisiert).

Bauart: Die Wohnung selbst ist nahezu Barrierefrei und bietet durch den Aufzug und die wenigen Treppen auch für Senioren oder Menschen mit geringen körperlichen Einschränkungen eine exzellente Wohnqualität.

Mieterstruktur: Das Objekt wird von 12 Parteien bewohnt, von jung bis alt, Mietern und Eigentümern, welche sich als ruhig, hilfsbereit und flexibel zeigen.

(OPTIONALER TIEFGARAGEN STELLPLATZ:

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu dem inklusiven Außenstellplatz einen weiteren Tiefgaragen Stellplatz im Objekt auf Nachfrage anzumieten. Preis: 50€/Monat)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 15.01.2025 bezugsfrei. Besichtigungen sind voraussichtlich ab dem 28.12.2024 möglich.

OPTIONALER TIEFGARAGEN STELLPLATZ:

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu dem inklusiven Außenstellplatz einen weiteren Tiefgaragen Stellplatz im Objekt auf Nachfrage anzumieten. Preis: 50€/Monat

Um diese Wohnung zu mieten benötigen Interessenten folgende Unterlagen nach einer eventuellen Besichtigung:

Schufa-Auskunft (nicht älter als drei Monate)

Vollständig ausgefüllte Selbstauskunft

Die letzten drei Gehaltsnachweise

Bescheinigung des Vormieters

Kopie des Personalausweises

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gut angebundenen Teil von Mönchengladbach, mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Nähe:

Autobahnanbindung: In nur ca. 2 Minuten erreichen Sie die nächste Autobahn, was die Wohnung ideal für Pendler macht.

Einkaufsmöglichkeiten: Lidl und Edeka sind fußläufig in nur 200 bis 300 Metern erreichbar.

Freizeit und Sport: Das Nordparkstadion ist nur ca. 500 Meter entfernt und bietet neben Fußball auch viele weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Öffentlicher Nahverkehr: Die nächste Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr ist nur 20 Meter entfernt – ideal für alle, die auf Bus und Bahn angewiesen sind.

Bildung und Familie:

Kitas und Schulen: In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Kindergärten und Grundschulen, die das Gebiet sehr familienfreundlich machen. Der Kindergarten St. Michael und die KGS Holt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Gesundheitsversorgung: Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Arztpraxen und das nahegelegene Elisabeth-Krankenhaus ebenfalls bestens abgedeckt.

Lebenswertes Mönchengladbach

Mönchengladbach, die grüne Stadt am Niederrhein, ist bekannt für ihre lebendige Kulturszene, historischen Gebäude und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Neben dem bekannten Borussia-Park und den schönen Grünflächen wie dem Nordpark bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein starkes Wirtschaftsnetzwerk. Mönchengladbach verbindet moderne Urbanität mit viel Natur und ist besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Der Stadtteil Holt

Der Stadtteil Holt ist geprägt von einer ruhigen und zugleich zentralen Lage. Die Wohngegend bietet eine entspannte Atmosphäre mit vielen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier wohnen Sie in einer harmonischen Umgebung und profitieren dennoch von der Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen Verkehrswegen. Holt ist beliebt für seine gute Infrastruktur, Familienfreundlichkeit und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Stadtwald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Separates WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick vorn Nordpark

Exposé - Galerie



Bad Heizung



Kind/Büro/Flex

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

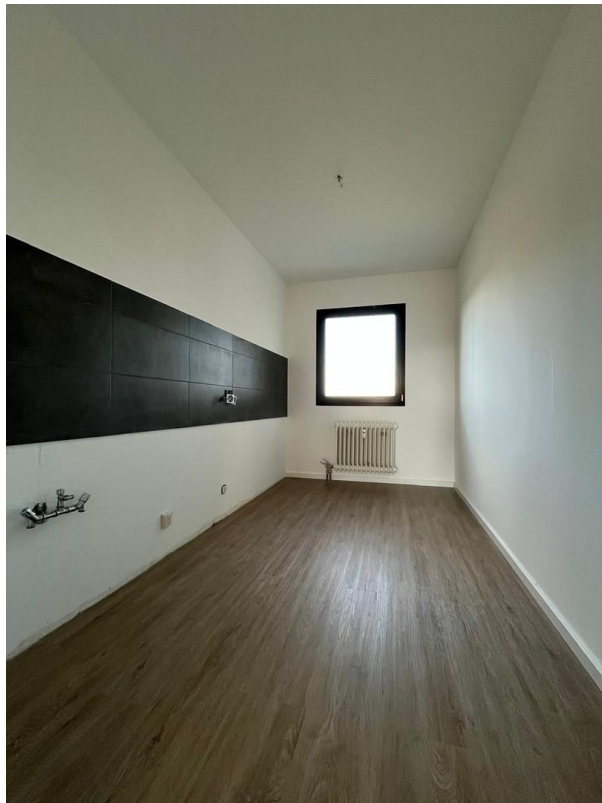


Diele

Exposé - Galerie

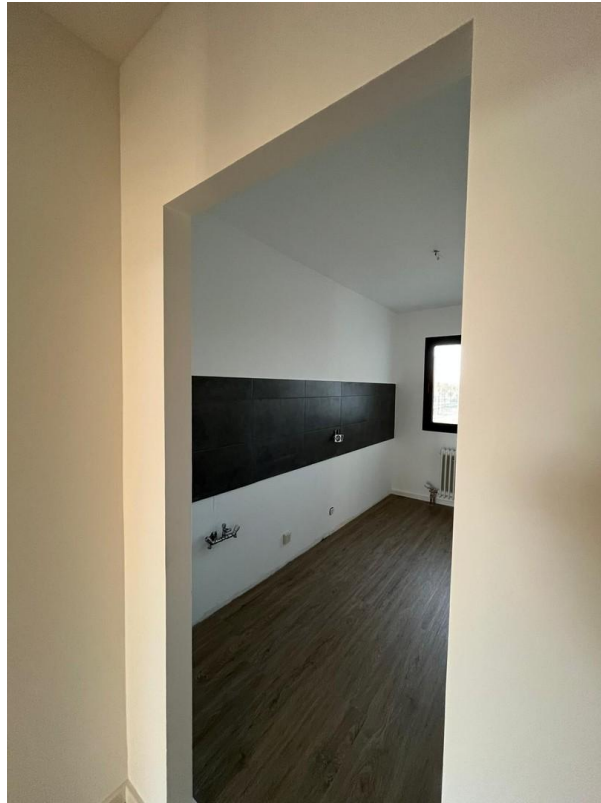


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche Eingang (vergrößert)



Eingang Diele

Exposé - Galerie



Eingang Diele



Aufzug

Exposé - Galerie



Aufzug (innen)



Haustür



Eingang/Ausblick/Entsorgung

Exposé - Grundrisse

