

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

### Erstbezug nach Sanierung - 4-Zimmer-Wohnung in Mönchengladbach



Objekt-Nr. **OM-328013**

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Stelzl

Kyffhäuserstr  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.250 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wurde komplett kernsaniert und erstrahlt nun in modernem Glanz. Es handelt sich somit um einen Erstbezug nach Sanierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie, eine WG oder ein Paar, das viel Raum wünscht. Die Wohnung umfasst einen großen Wohnbereich, 3 Schlafzimmer, viel Platz für eine komfortable Küche, 2 vollständig ausgestattete Badezimmer mit Dusche. Zudem steht Ihnen ein Balkon zur Verfügung, der zum Entspannen einlädt. Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt. Der Wohnbereich ist hell und lichtdurchflutet.

Hinweis: Die Wohnung wird leer übergeben. Zur besseren Raumvorstellung wurden einige Bilder mit Hilfe von KI bearbeitet. Die Wohnung wird ohne Stellplatz, oder Garage vermietet. Die Wohnung hat keinen Aufzug.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich komplett kernsaniert. Die Räume sind großzügig geschnitten. Beide Badezimmer sind frisch saniert. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Gastetagenheizung: Schätzung liegt bei unverbindlich 90 € pro Monat Gaskosten.

Für die Anmietung der Wohnung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Selbstauskunft
- Schufa-Bonitätsauskunft
- Mietzahlungsbestätigung/Mietschuldenfreiheitsbestätigung
- Einkommensnachweis
- Identitätsnachweis (bei Vertragsabschluss)

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in Mönchengladbach. Die Kyffhäuserstraße bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist sowohl für Pendler als auch für Familien ideal. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegenen Grünflächen bietet zudem die Möglichkeit für entspannende Spaziergänge in der Natur.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



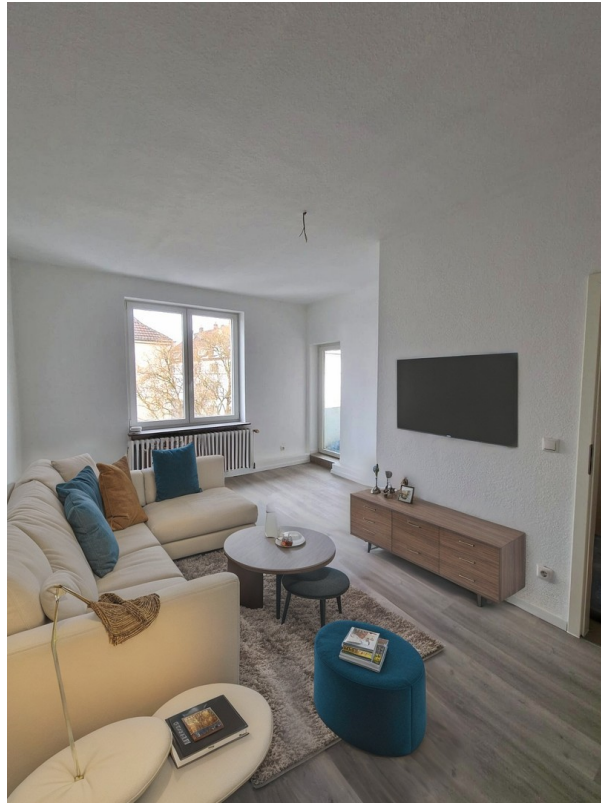
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

