

# Exposé

## Wohnung in Mönchengladbach

### TOP KERNSANIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG im 1.OG mit Gartennutzung in Mönchengladbach



#### 2 Zimmer Wohnung

Geneickener Straße 176, 41238 Mönchengladbach

Objekt-Nr. OM-330107

#### Wohnung

Vermietung: **575 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Engels

Geneickener Straße 176  
41238 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	1.725 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,00 qm und befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Die hier angebotene Wohnung liegt im 1. OG.

## Ausstattung

Diese attraktive sanierte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,00 qm und besticht durch eine gehobene Innenausstattung.

In den zwei schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten. In dem Garten lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen.

Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Abstellraum in der Wohnung, einen großen Kellerraum mit genügend Stauraum. Die Waschmaschine sowie der Trockner können in der Küche angeschlossen werden.

Die Wohnung wurde in der Küche, im Flur sowie im Wohn- & Schlafbereich mit hochwertigem Laminat ausgestattet.

Das Badezimmer wurde ebenso mit gehobenen Armaturen in den Farben Weiß ausgestattet. Der Boden wurde mit grauen Fliesen, sowie die Wände mit weißen Fliesen versehen.

Vor dem Haus befinden sich öffentliche Parkmöglichkeiten im Bereich der Straße.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung unterliegt einer Staffelmiete, welche eine jährliche Mietkorrektur von 5% vorsieht.

Die Kautions der Wohnung beträgt drei Kaltmieten. Dies entspricht eine Summe von 1725,00€.

Die Wohnung wird nur an einen Nichtraucher- & Tierfreien- Haushalt vermietet.

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Gerne können Sie die Wohnung besichtigen, dazu brauchen wir jedoch vorab nachfolgende Bewerbungsunterlagen:

- Mieter-Selbstauskunft
- Vorvermieter-Auskunft
- Kopie des Personalausweises
- Einkommensnachweis
- Auflistung Kreditverbindlichkeiten
- SCHUFA-Auskunft
- Nachweis über Haftpflichtversicherung

Einige Vorlagen leiten wir Ihnen gerne nach Ihrer Anfrage weiter.

## Lage

Die Wohnung befindet sich Mönchengladbach-Geneicken, einer städtischer Wohnlage mit entsprechender Bebauung aus Wohn- und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft. Dadurch ist

eine sehr gute Bus- & Zugsanbindung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 100m entfernt. Der Bahnhof liegt in 2km Entfernung. Auch eine direkte Autobahnzufahrt ist vorhanden.

Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (LIDL, ALDI etc.) für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es einige Apotheken, Zahnärzte, Tankstellen, Schulen, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Alles ist fußläufig gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

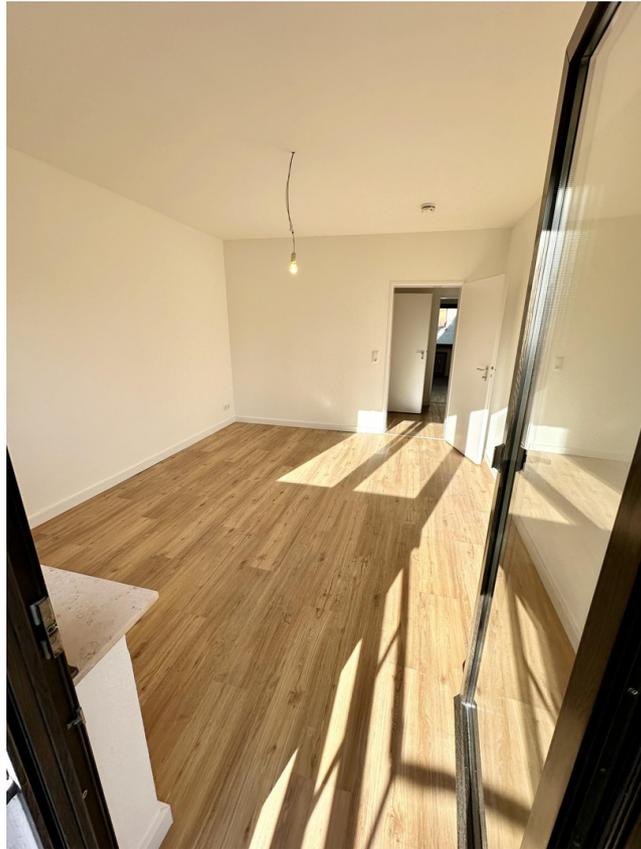


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Objektansicht



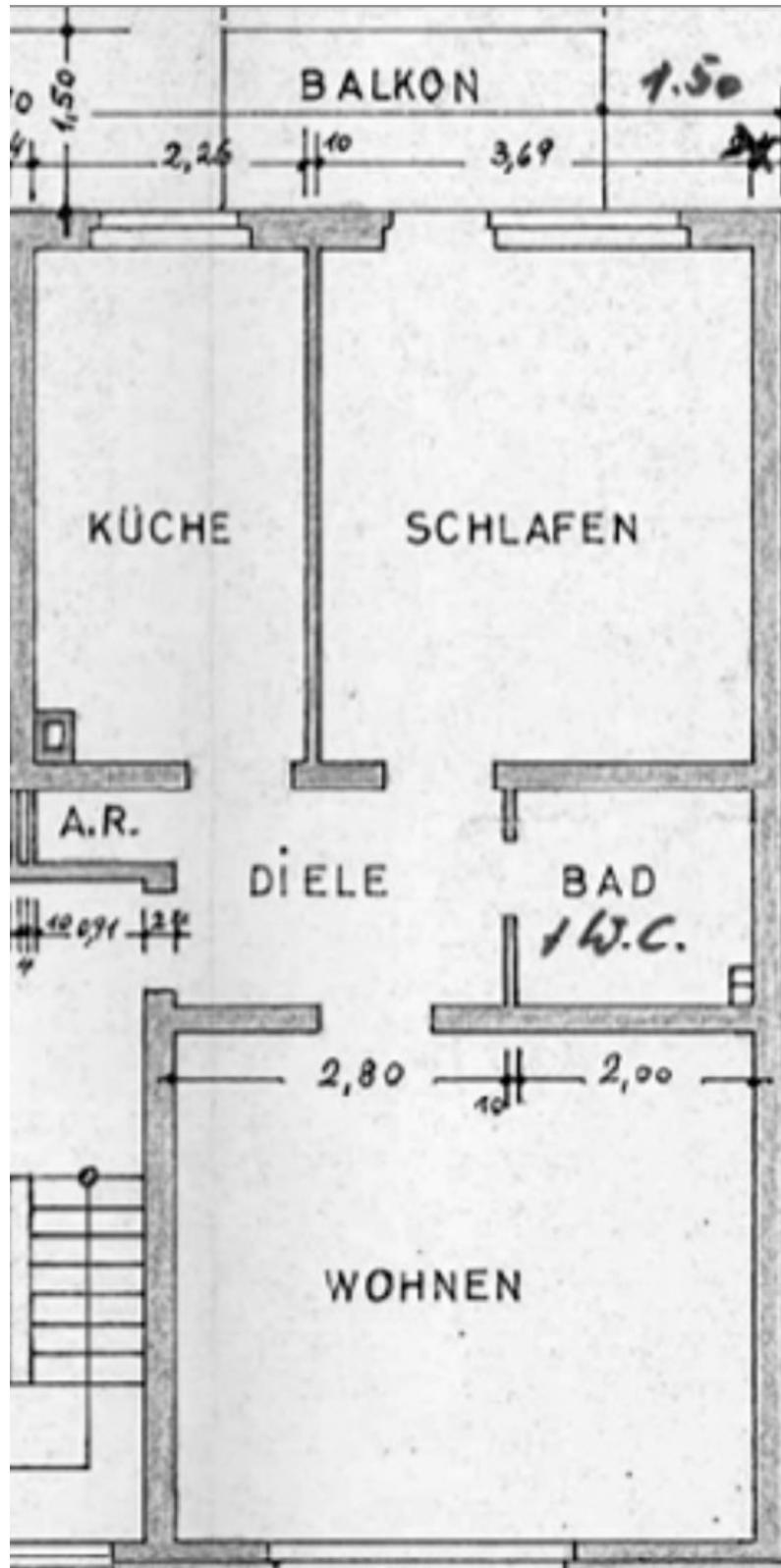
Objektansicht

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss