

*** Attraktive 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Balkon - umfassend renoviert ***



ImmoNr	900-1-M
Straße	Kohrstraße 148
Ort	Mönchengladbach
Etage	EG links
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	2
Baujahr	1960
Zustand	umfassend renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	134,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.07.2034
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Kaltmiete	590,00 €
Nebenkosten	195,00 €
Warmmiete	785,00 €
Kaution	1.770,00 €

Beschreibung

***** Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon im Erdgeschoss *****
***** umfassend renoviert *****

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause als Erstbezug nach einer umfassenden Renovierung!

Bezugsfrei ab 01.06.2026!

Diese großzügige Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 60 m² ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt für Einzelpersonen oder Paare geeignet ist. Alle Zimmer sind bequem vom Flur aus erreichbar, die Küche vom Wohnzimmer aus – ein Grundriss, der für Komfort und Privatsphäre sorgt. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großen Balkon. Genießen Sie hier sonnige Stunden dank der Süd-/Südwest-Ausrichtung – ideal für gemütliche Nachmittage oder gesellige Abende.

Ein großzügiger Abstellraum bietet viel Platz für weitere Staumöglichkeiten.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- ein Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Küche mit Platz für Ihre Ideen

- Flur mit zusätzlichen Stauraum
- Bad mit Dusche und WC

Die Böden werden mit einem hellen Laminat ausgestattet. Die Türen werden ersetzt und oder neu lackiert, im Schlafzimmer zur Straße werden zwei neue Fenster mit Doppelverglasung eingebaut. Die Wohnung wird über eine Gas-zentralheizung beheizt, Warmwasser im Bad liefert ein elektrischer Durchlauf-erhitzer.

Besondere Extras

- Neue Elektrounterverteilung in der Wohnung
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschafts-Fahrradkeller für Ihre Räder
- Waschküche für gemeinschaftliche Nutzung
- Gartenmitbenutzung – genießen Sie grüne Momente direkt vor der Tür

Bitte fahren Sie vor Ihrer Kontaktaufnahme am Gebäude vorbei und verschaffen sich einen Eindruck von Außen und der Umgebung (Kohrstraße 148, 41199 MG-Odenkirchen)

Auch möchte ich sie bitten, sich anhand des beiliegenden Grundrisses mit den Maßen der Räumlichkeiten vertraut zu machen und ob die Raumgrößen und Wandlängen Ihren Anforderungen entsprechen. Die Bilder sind teilweise mit Weitwinkel aufgenommen!

DA DIE ZAHL DER ANFRAGEN SEHR HOCH SIND, NUTZEN SIE BITTE DIE NACHRICHT/MAIL FUNKTION DES PORTALES, UM DEN ERSTEN KONTAKT ZU MIR AUFZUNEHMEN.

ICH WERDE MICH DANN UMGEHEND MELDEN!

Folgende Bedingungen bestehen seitens des Vermieters für einen Mietvertrag:

- Rauchverbot (Individualvereinbarung)
- Haftpflichtversicherung (Individualvereinbarung)
- beidseitiger Kündigungsausschluss in der ersten 12 Monaten, danach gesetzl.

Kündigungsfrist

- Index-Mietvertrag
- Vorvermieterbescheinigung
- Mietkaution 3x Monatskaltmiete - über Mietkautionskonto durch den Mieter

Weiterhin bestehen vom Vermieter folgende Kriterien für den Mieter:

- Einzelperson oder Paar, keine Familien, keine Wohngemeinschaften
- unbefristetes Arbeitsverhältnis (keine Ausbildungsverträge)
- Haustiere nach Absprache

Die Bilder zeigen den aktuelle Stand in der Renovierungsphase. Der Boden wird ein heller Laminatboden werden - siehe Bild!

Die Wände und Decken sind Weiss gestrichen. Im Badezimmer ist ein grauer Fliesenspiegel verlegt - entgegen dem Animations-Grundriss wird eine Dusche und keine Badewanne eingebaut!

Lage

Die Wohnung befindet sich in dem ruhigen Stadtteil Odenkirchen von Mönchengladbach, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Ortslage zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre und eine gute Infrastruktur aus. In der Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, was für eine hohe Lebensqualität in der Umgebung sorgt. Zudem ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gut, was es den Bewohnern ermöglicht, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen.

Mönchengladbach selbst ist eine lebendige Stadt mit einer vielfältigen Kulturszene und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während moderne Einkaufszentren für Shoppingbegeisterte keine Wünsche offenlassen. Auch kulturelle Highlights wie Museen, Theater und Konzerte sind hier zu finden. Die Stadt bietet zudem eine gute medizinische Versorgung sowie eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Region um Mönchengladbach besticht durch ihre grüne Umgebung und zahlreiche Naherholungsgebiete. Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten und können ausgedehnte Wanderungen oder Radtouren unternehmen. Auch für Familien gibt es hier viel zu entdecken, von Tierparks über Freizeitparks bis hin zu verschiedenen Sportangeboten. Die Region um Mönchengladbach ist daher nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein

beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt.

Ausstattung Beschreibung

Objektdaten

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Etage: Erdgeschoss (links)
- Zimmer: 2 (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- Balkon: groß, mit Süd-/Südwest-Ausrichtung

Ausstattung

- Alle Zimmer vom Flur aus begehbar, Küche vom Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Flur mit Abstellraum
- Bad mit Dusche und WC (keine Badewanne!)
- Pflegeleichter Boden: Laminat
- Gaszentralheizung
- Warmwasser im Bad über elektrischen Durchlauferhitzer
- neue Elektrounterverteilung und -verkabelung in der Wohnung
- neues Badezimmer
- neuer Bodenbelag
- Wände und Decken neu tapeziert und gestrichen

Zusätzliche Vorteile

- separater Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Gartenmitbenutzung

Besonderheiten

- Balkon mit Süd-/Südwest-Ausrichtung
- Ideal für Einzelperson oder Paar

Sonstige Angaben

Hinsichtlich der Angaben dieses Objektes sind wir maßgeblich auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Architekten, Bauträger/-herren und Behörden angewiesen. Für die Richtig- und Vollständigkeit der Objektangaben/-unterlagen und ggf. deren (hand-)schriftliche Inhalte übernehmen wir, trotz sorgfältigster Überprüfung und Bearbeitung, keine Gewähr, daher werden uns gegenüber von vornherein spätere Schadensersatzansprüche aufgrund versäumter, fehlerhafter oder unvollständiger Objektangaben ausgeschlossen. Für Unterlagen, die durch uns erstellt wurden (z.B. Grundrisse, Flächenberechnungen, usw.) übernehmen wir keinerlei Gewähr und Haftung, trotz sorgfältigster Überprüfung und Bearbeitung. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit Di Lorenzo Immobilien- und Sachverständigenbüro erfolgen.



WOHNEN



KÜCHE



KÜCHE



SCHLAF



SCHLAF



BAD



BALKON



HAUSFLUR



KELLER-WASCH



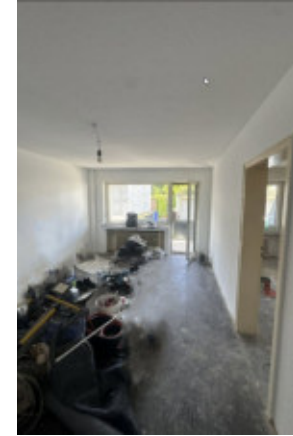
AUSSEN



KELLER-FAHRRAD-



WOHNEN



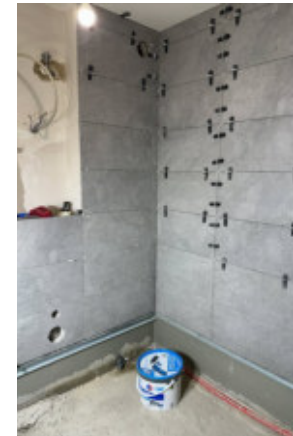
WOHNEN



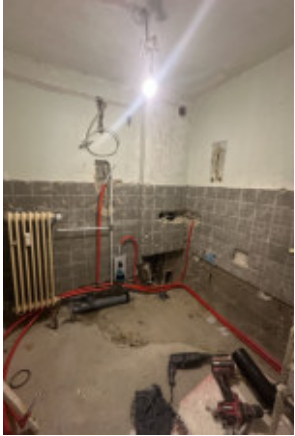
KÜCHE



KÜCHE



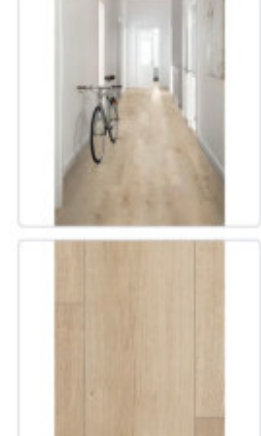
BAD



BAD



ABSTELL

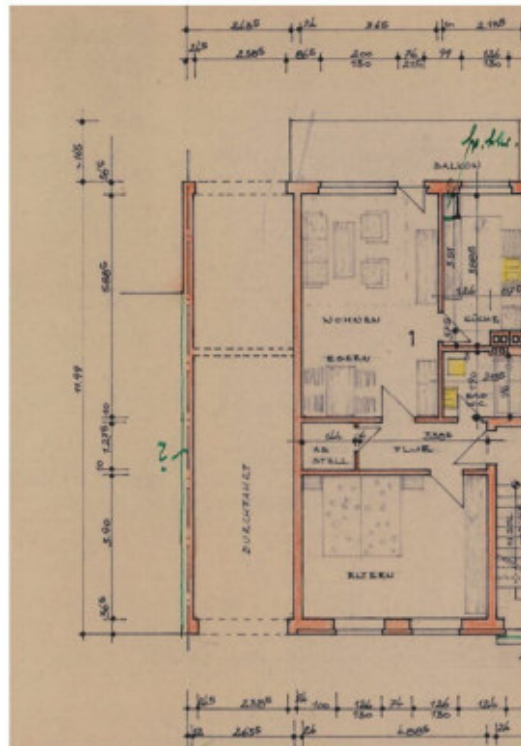


Bodenbelag

Grundriss

900-01-EG links

*Der Grundriss dient nur zur Orientierung und ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
Alle Angaben ohne Gewähr!*



900-1-2-GRUNDRISS-1

900-01-EG links

*Der Grundriss dient nur zur Orientierung und ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
Alle Angaben ohne Gewähr!*



900-1-2-GRUNDRISS-2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **27.07.2034** Registriernummer: **NW-2024-005238009** **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kuhlestrasse 148 41199 Mönchengladbach	
Gebäudejahr ¹	1960	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2014	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gesamtoberfläche (A _G)	553,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 80 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdfgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Erneuerbare Energien ⁴	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfähige Klimaanlage ⁷	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input checked="" type="checkbox"/> Verbleib / Verkauf	<input type="checkbox"/> Änderung / Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeaußenfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche möglicher Erhaltungszustände – siehe Seite 6; Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung
Markus Bräuer
Wiesenhaus 41
41228 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers und/oder
Markus Bräuer
Sachverständigenrat
Gebäudeenergieausweise
Wiesenhaus 41
41228 Mönchengladbach

Ausstellungsdatum: 28.07.2024

¹ Datum des angegebenen BEG, gegebenfalls des angegebenen Änderungsgrades zum BEG
zur in Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
² Modernisierung möglich
³ Bei Wärmeenergie-Bildung der Ölheizungsanlage
⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage in Sinne des § 74 GEG

Herzogenrath Software AG, Wiesenhaus 5 1.0

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **NW-2024-005238009** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen lg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ¹ für Heizung für Warmwasser

Erfüllung der 01%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 01%-EE-Regel durch separate Erfüllungsnormen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis 73 GEG ²

- Hochdruckgeothermie (Wärmeträger) (§ 70a)
- Wasserpumpe (§ 71a)
- Stromerzeugung (§ 71b)
- Solarthermische Anlage (§ 71c)
- Heizeinlage für Biomasse oder Wasserstoff-diesel (§ 71d)
- Wasserkraft-Heizung (§ 71e)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71f)
- Ozeanische, ebeneische Wassereinstromung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 01%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl Wärmeerzeuger ³	Anzahl EE ⁴ der Anlage	Anzahl EE ⁵ der Anlage
Summe ⁶			%

Nutzung der Anlagen, für die die 01%-EE-Regel nicht gilt ⁷

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl EE ⁸	Anzahl EE ⁹	Anzahl EE ¹⁰
Summe ¹¹			%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG überträgt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden standardisierter Randbedingungen einfließen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäude sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeaußenfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit weiteren Anlagen
² Summe einzelner/ getrennter/ weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Installation in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt wurden und von einer Übergangsregelung umfasst, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder der Wärme-Rückgewinnung

Herzogenrath Software AG, Wiesenhaus 5 1.0

Ihr Ansprechpartner

Herr Marcus Grandjean

Krefelder Str. 59a
41748 Viersen

Mobil: +49 172 5416082

E-Mail: info@dilorenzo-immobilien.de

Web: www.dilorenzo-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.