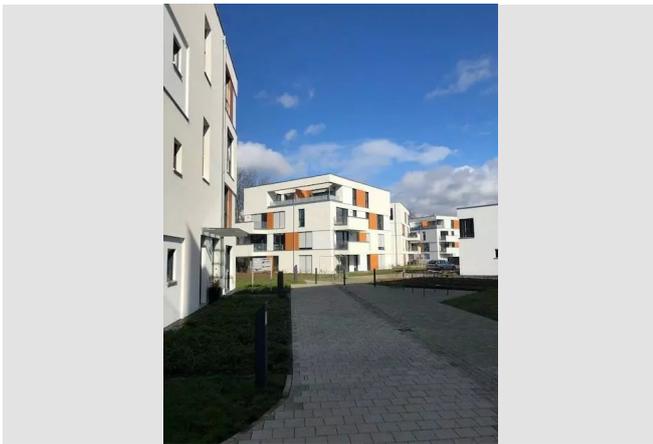


## Bezugsfertige Wohnung - Einfach Möbel rein und Füße hoch!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sarah Bernards**  
Eschweilerstr. 109  
52477 Alsdorf  
Telefon: 02404 6750-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Franz-Balke-Weg 40  
41065 Mönchengladbach

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	68 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	31.12.2024
Kaltmiete	763,00 €
+ Nebenkosten	204,00 €
inkl. Heizkosten	104,00 €
Gesamtmiete	1.071,00 €
Kaution	2.289 €
Expose-Nr.	1886-59-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Im Bereich des Quartiers am Vituspark finden Sie verteilt auf sieben Gebäude in viergeschossiger, moderner Bauweise unsere 63 hochwertigen und barrierearmen Wohnungen am Johanniterweg / Franz-Balke-Weg in Mönchengladbach. Die Lage der Wohnungen bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem angenehmen Stadtleben wünschen, ohne auf die Vorzüge attraktiver Freizeit- und Erholungsangebote verzichten zu müssen.

Die Küche KANN von dem Vormieter übernommen werden. Dieses müssten Sie dann privatrechtlich regeln.

Unsere Wohnung ist ohne Küche ausgestattet.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1886-59-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Standort für das neue Wohnquartier liegt rund einen Kilometer südlich der Mönchengladbacher Innenstadt und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen dabei nur wenige Gehminuten entfernt:

Ärzte und Apotheken sind ebenso gut fußläufig erreichbar wie Kindergärten und Schulen.

In nur wenige Kilometer entfernt, befindet sich das Shoppingcenter MINTO, welches auf vier Ebenen einen abwechslungsreichen Mix aus Fachgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bietet. Die innenstädtischen öffentlichen Verkehrsmittel sowie der Hauptbahnhof sind fußläufig oder innerhalb einer kurzen Fahrzeit zu erreichen. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A52, A61 und an die Bundesstraßen B57 und B230 ist Mönchengladbach zentral erschlossen und bietet somit eine gute Anbindung an die Metropolen Köln und Düsseldorf.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die klar strukturierten Grundrisse verfügen über folgende komfortable und moderne Ausstattung:

- offene Wohn- und Küchenbereiche
- Echtholzparkettböden mit Fußbodenheizung
- Wände und Decken in Raufaser weiß tapeziert
- elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Badezimmer mit bodengleicher gefliester Dusche
- Duschtrennung aus Glas, Handtuchheizung
- Videogegensprechanlage
- Aufzugsanlage; Geschosse sind stufenlos erreichbar
- 63 Tiefgaragenstellplätze
- privater Kellerraum zu jeder Wohnung

Diese Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

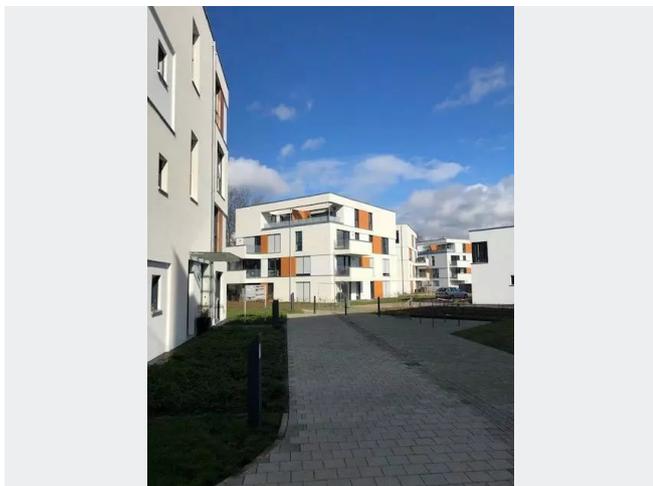
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

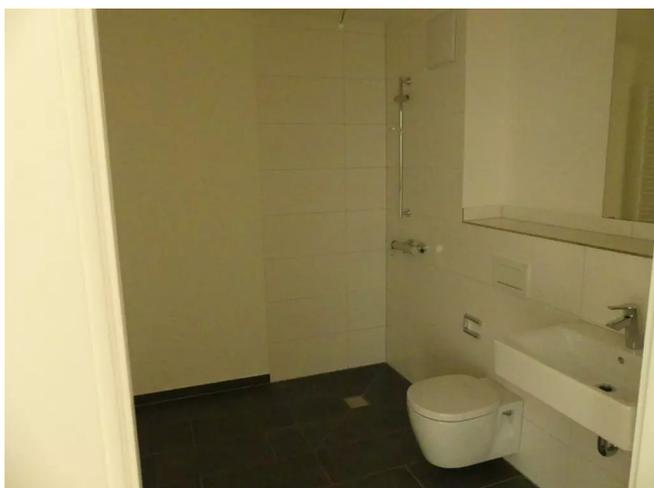
## BILDER



Hausansicht



Balkon 1



Bad



Küche



Flur



Flur 1

## BILDER



Wohnen



Beispiel Küche

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey sofa and smiling while looking at his smartphone. The background is a living room with a red blanket and a vase of yellow flowers. A blue circular callout bubble says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a Telegram icon with the number "0151 72777077", and a Messenger icon with "VWCHAT". Below these is "Chatbot VIBO" and "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". At the bottom left is the website "www.vivawest.de" and at the bottom right is the Vivawest logo and name.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Vitus Park	167 m
Hundewiese Vitusstraße	174 m
Lotto Tutto Quast	433 m
Kremer Restaurantbetrieb GmbH	438 m
Brauerei Jöris	439 m
... und 184 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 584	565 m
Briefkasten Deutsche Post	589 m
Shell	593 m
Stadtsparkasse Mönchengladbach - ATM	655 m
Postbank Filiale	810 m
... und 6 weitere	

### Auto und Verkehr

Pro-werkstatt Mönchengladbach	172 m
Pro-werkstatt MG	177 m
REIFEN MASTA	325 m
Autoland	365 m
J&M Auto Denist	376 m
... und 37 weitere	

### Bildung

Gemeinschaftsgrundschule Matthias-Claudius	212 m
Gemeinschaftsgrundschule Matthias-Claudius	212 m
Karl-Barthold-Schule	222 m
Montessori Kinderhaus	329 m
Math.-Nat. Gymnasium	464 m
... und 29 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Herr Frank Topolla	446 m
Pharmacy at Hermges	549 m
Dr. med. Peer Wieneke	550 m
Dr. med. H. Schneider	550 m
GLADBACH PRAXIS   A. Gütges MScMSc und N. Thaddey   Zahnärzte	550 m
... und 72 weitere	

### Einkaufen

Brotkörbchen Bäckerei	533 m
Shell	593 m
Shell	593 m
Baguetterie am Kämpchen (Vitali Sabinus)	595 m
Bäckerei ZAHRA	657 m
... und 22 weitere	