

## Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf der eigenen Terrasse genießen.



### 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
- Garten
- Dusche
- Badewanne
- Garage / Stellplatz
- Keller
- Einbauküche
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

### IHR OBJEKT

Johanniterweg 38

41065 Mönchengladbach

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 103 m²

Geschoss 0 von 4

Bezugsfrei ab 01.12.2026

Kaltmiete 1.269,82 €

+ Nebenkosten 325,00 €

inkl. Heizkosten 125,00 €

Gesamtmiete 1.719,82 €

Kaution 3.612 €

Expose-Nr. 1886-17-M



## OBJEKTBESCHREIBUNG

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.

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 WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1886-17-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. 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
- Einbauküche
- Echtholzparkettböden mit Fußbodenheizung
- Wände und Decken in Raufaser weiß tapeziert
- elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
- Badezimmer mit bodengleicher gefliester Dusche
- Duschabtrennung aus Glas, Handtuchheizung
- Videogegensprechanlage
- Aufzugsanlage; Geschosse sind stufenlos erreichbar
- 63 Tiefgaragenstellplätze
- privater Kellerraum zu jeder Wohnung

## 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!

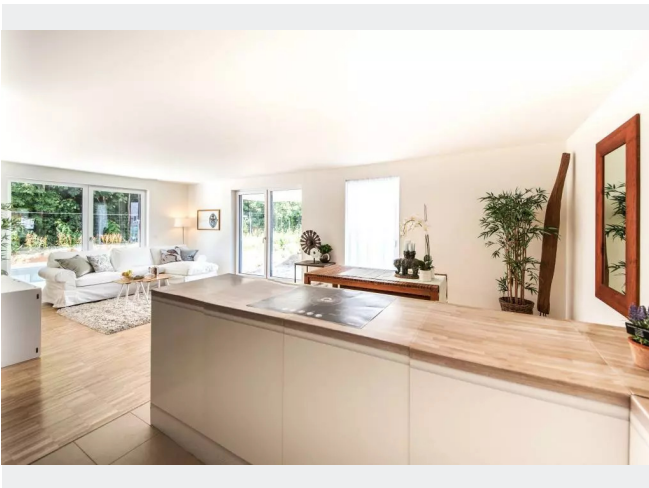
## BILDER



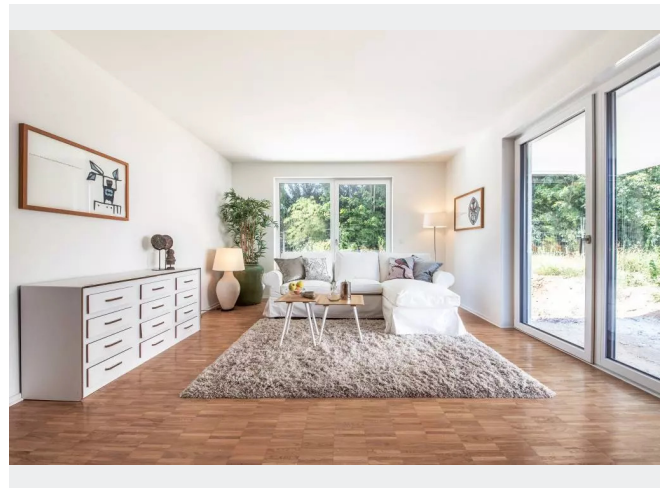
2021\_02\_04\_MG\_Vituspark\_db\_002



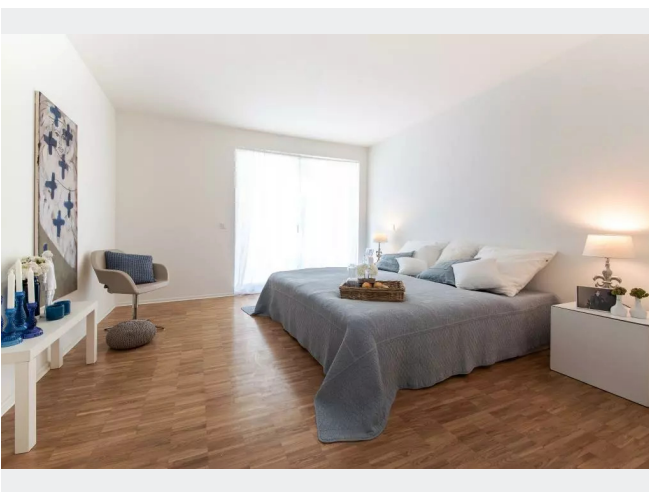
2021\_02\_04\_MG\_Vituspark\_db\_024



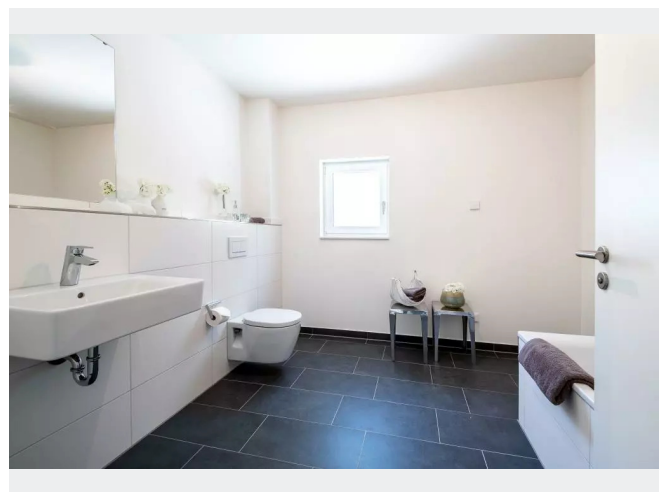
Wohnküche



Wohnzimmer

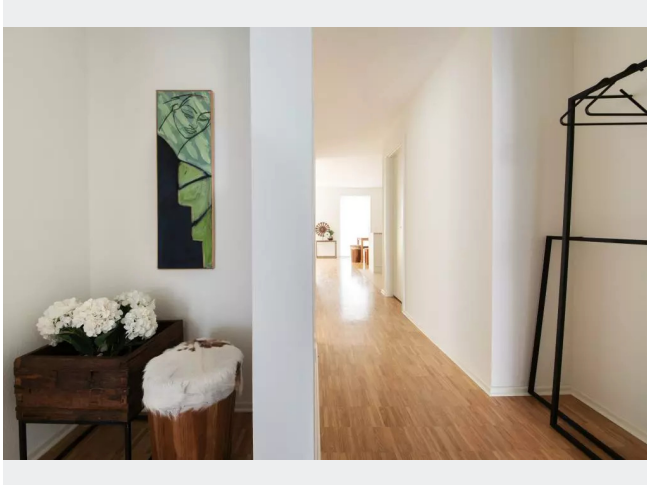


Schlafzimmer



Badezimmer

## BILDER



Eingangsbereich

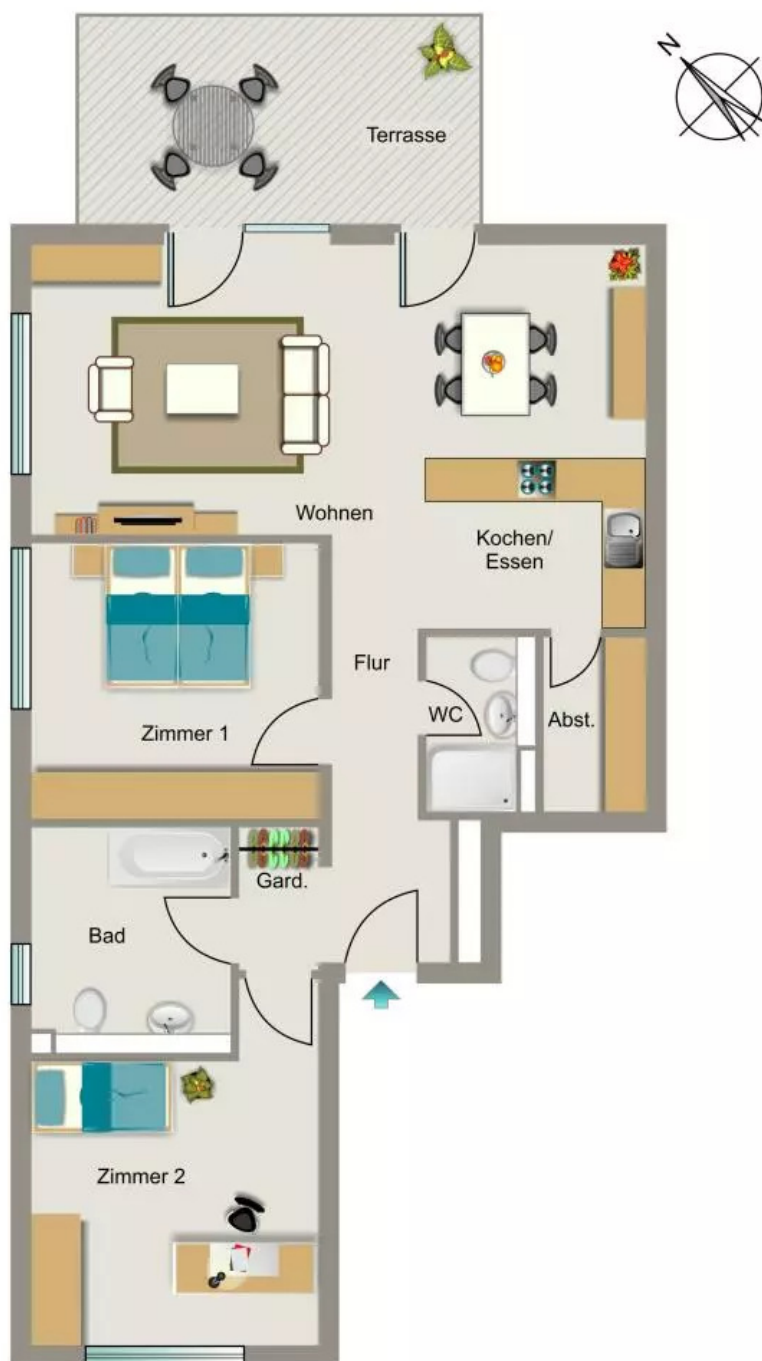


Straßenansicht



Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Vitus Park                    | 88 m  |
| Hundewiese Vitusstraße        | 94 m  |
| Kremer Restaurantbetrieb GmbH | 363 m |
| Brauerei Jöris                | 365 m |
| Brauerei Jöris                | 365 m |
| ... und 191 weitere           |       |

### Auto und Verkehr

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Euro Kilic GmbH   | 611 m |
| Shell             | 615 m |
| Shell             | 615 m |
| Yekta             | 789 m |
| Tom's Bio Wash    | 887 m |
| ... und 8 weitere |       |

### Bildung

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Gemeinschaftsgrundschule Matthias-Claudius | 163 m |
| Gemeinschaftsgrundschule Matthias-Claudius | 163 m |
| Anton-Heinen-Schule                        | 198 m |
| Anton-Heinen-Schule                        | 198 m |
| TG Blau-Weiss Meer e.V.                    | 259 m |
| ... und 25 weitere                         |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| Zahnarztpraxis Frank Topolla                         | 374 m |
| Dr.med. Gudrun Zamboch Fachärztin für Augenheilkunde | 491 m |
| Zahnärztin Stramm Mönchengladbach                    | 507 m |
| Dr. med. H. Schneider                                | 549 m |
| Dr. med. Peer Wieneke                                | 549 m |
| ... und 81 weitere                                   |       |

### Einkaufen

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Café Olive                               | 480 m |
| Baguetterie am Kämpchen (Vitali Sabinus) | 519 m |
| Shell                                    | 615 m |
| Shell                                    | 615 m |
| NORMA                                    | 668 m |
| ... und 26 weitere                       |       |

### Sonstiges

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Briefkasten Deutsche Post            | 517 m |
| Deutsche Post Filiale 584            | 577 m |
| Shell                                | 615 m |
| Stadtsparkasse Mönchengladbach - ATM | 663 m |
| Nickel Shop - BM LEBENSMITTEL        | 682 m |
| ... und 9 weitere                    |       |