

Mönchengladbach

Kapitalanlage! Gladbacher Bestlage - historisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit ! Denkmal AfA

Objektnummer: 23038026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 263 m²

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23038026
Wohnfläche	ca. 325 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1888

Kaufpreis	645.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 325 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

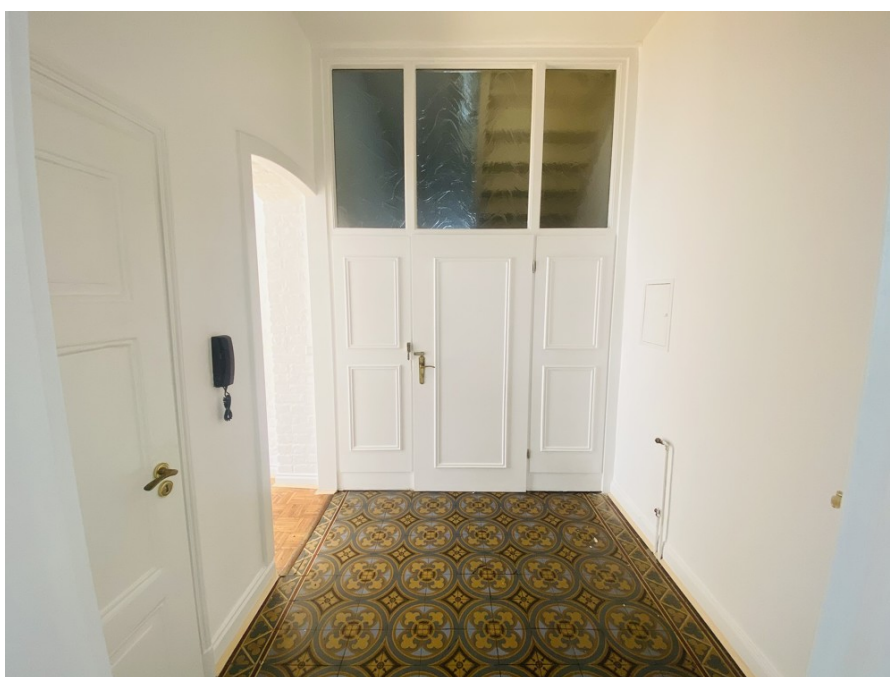
Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



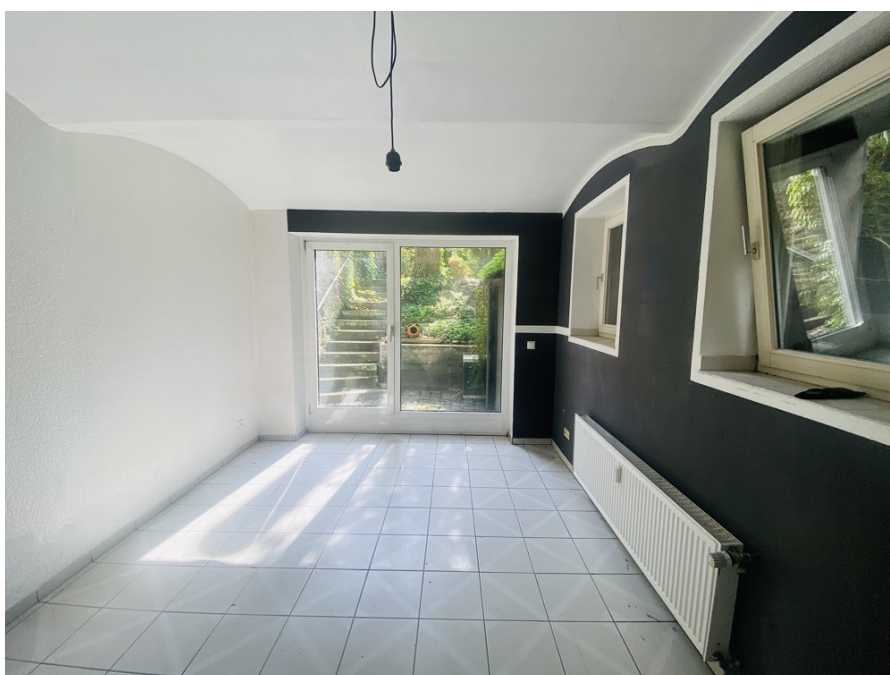
Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie



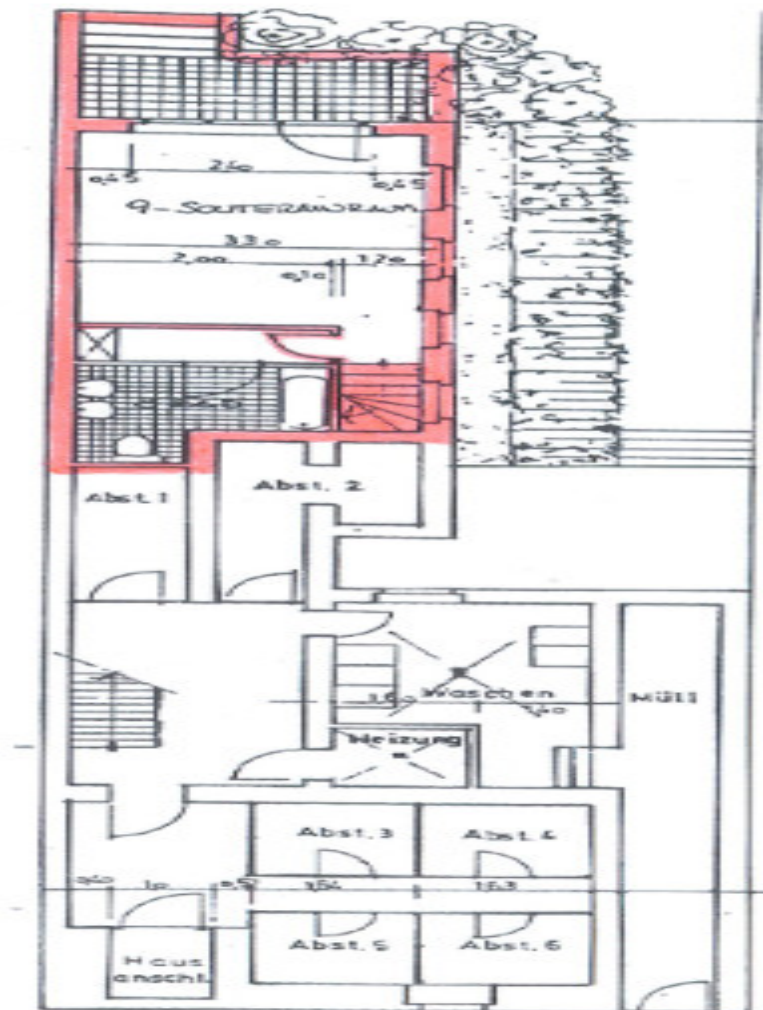
Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

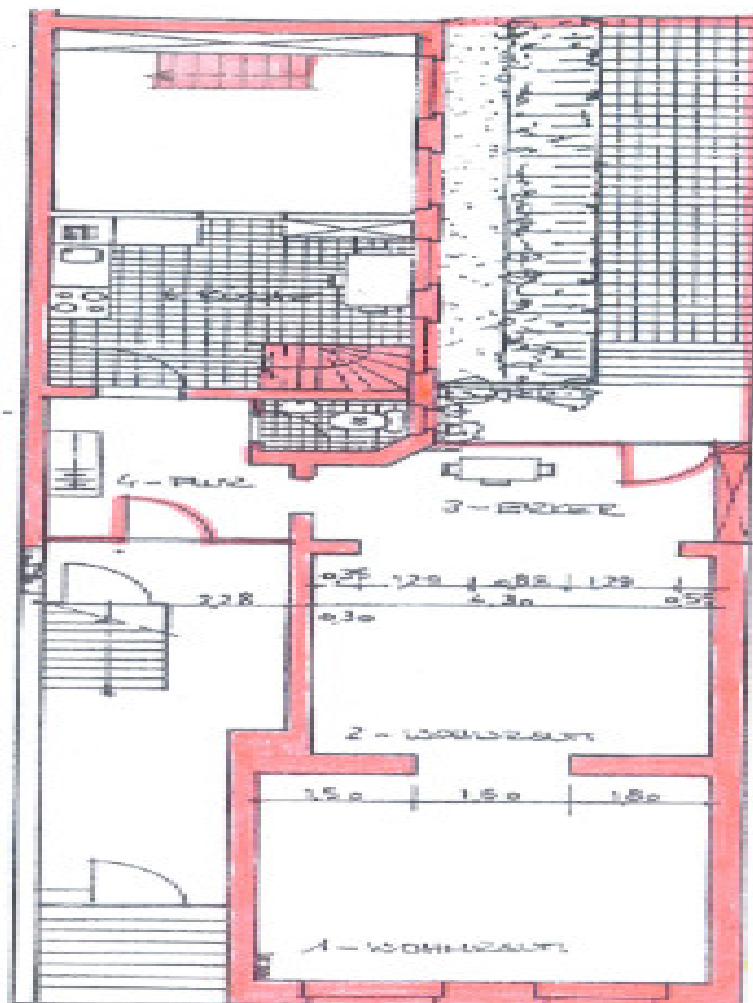
Die Immobilie

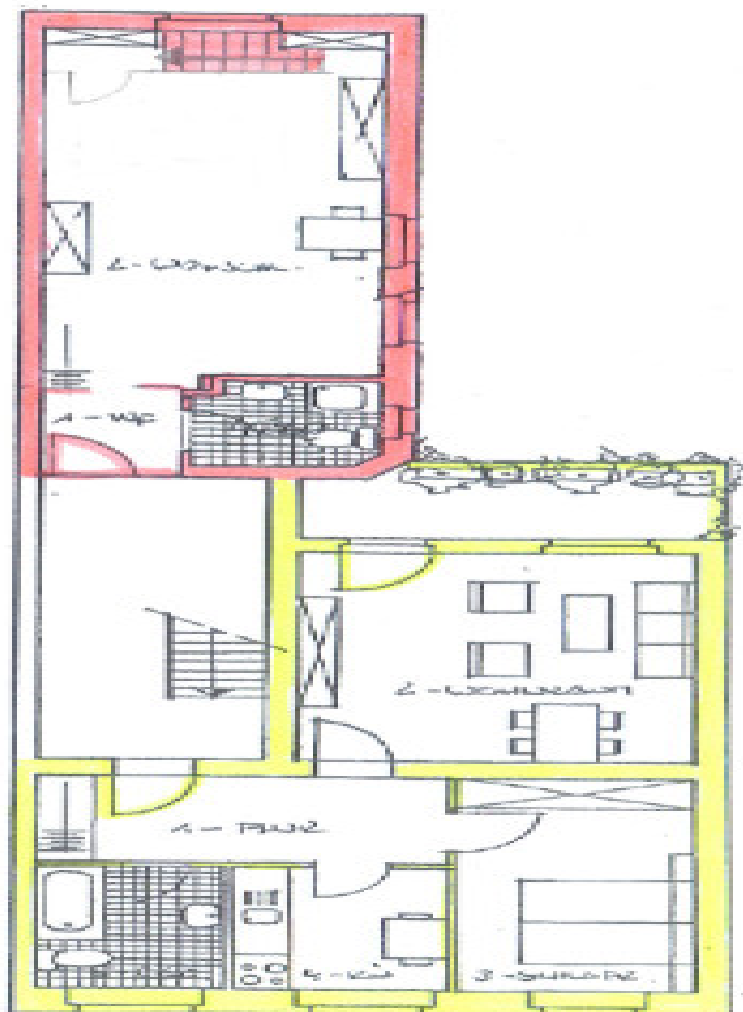


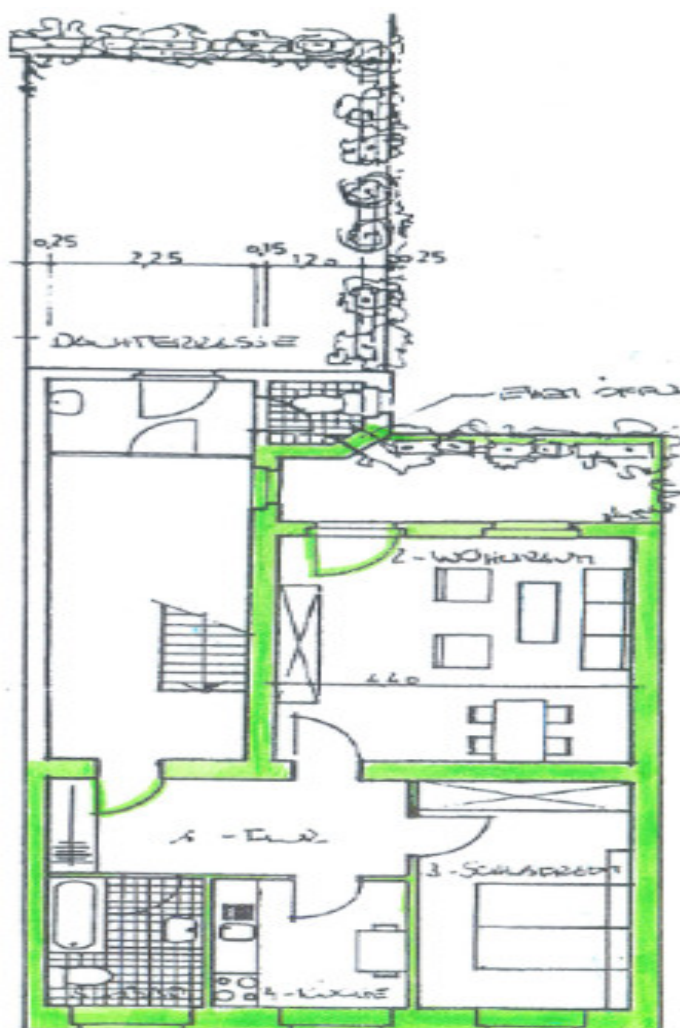
Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

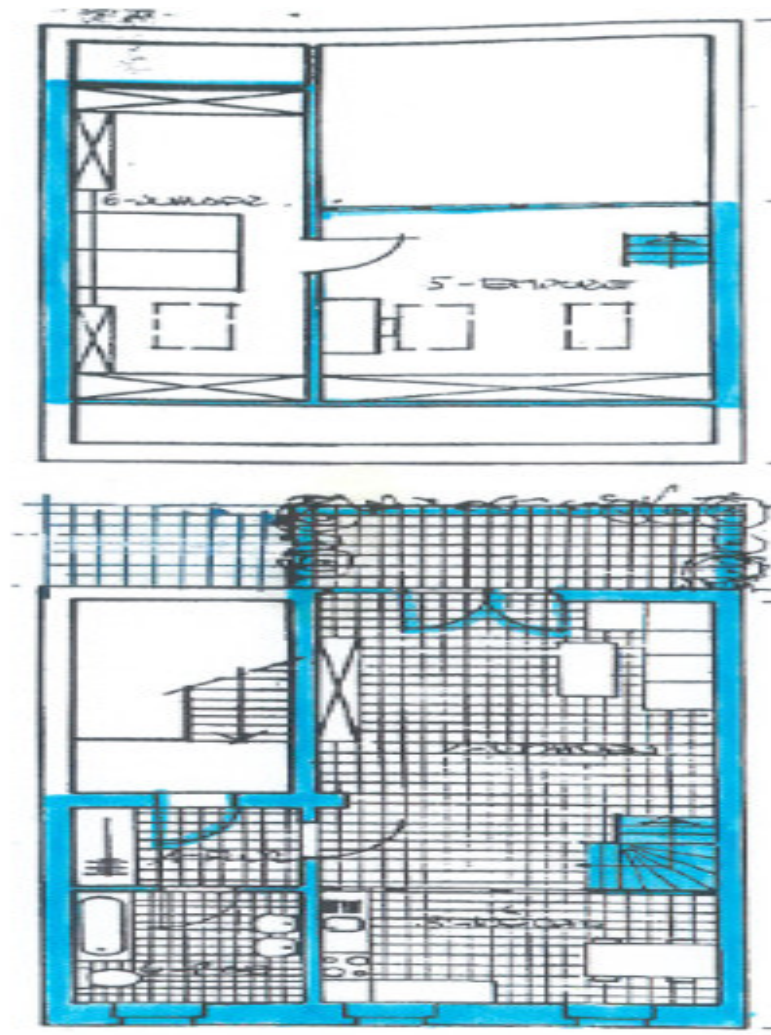
Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Sie träumen von einem stilvollen Ambiente mit zusätzlichen Mieteinnahmen obendrein? Dann freuen wir uns Ihnen dieses bezaubernde Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit vorzustellen. Die Jahresnettokaltniete beträgt ca. 35.000 Euro. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten verteilt auf 4 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige, ca. 140 m² große Maisonette- Wohnung mit eigenem Garten. Hier verteilen sich insgesamt vier Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Das Schlafzimmer mit Duschbad im 1. Obergeschoss sowie das Büro mit Wannenbad im Souterrain- Bereich, erreichen Sie über zwei innenliegende Treppen. Der hochwertige Parkettboden, die wunderschönen Flügeltüren und hohen Altbaudecken verschaffen der Wohnung einen ganz besonderen Charme. Die Einheit wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert. Im Zuge der Sanierung wurden die Bäder erneuert und der Parkettboden fachgerecht abgeschliffen und neu versiegelt. Die Einheit ist aktuell für 1.000€ Kalt vermietet. Des weiteren bietet Ihnen das Haus drei weitere, vollvermietete Einheiten, die zuletzt 2015/ 16 modernisiert wurden und wie folgt aufgeteilt sind: Erdgeschoss: 140 qm verteilt auf 4 Zimmer und 2 Bäder. 1. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 500€ Kalt vermietet. 2. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, ebenfalls verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell ebenfalls für 650€ Kalt vermietet. Dachgeschoss: 75 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 750€ Kalt vermietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer Gemeinschaftswaschküche, einem separaten Fahrradkeller und 6 Kellerräumen genügend Abstellfläche für jeden einzelnen Bewohner. Überzeugen Sie sich gerne selbst von dem Potential dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Ausstattung und Details

- 4 Wohneinheiten vollvermietet
- 35.000€ Jahresnettokaltmiete
- gepflegter Keller mit Gemeinschaftswaschküche, Fahrradkeller und 6 Kellerräumen
- Glasfaseranschluss !!
- Toplage im oberen Gründerzeitviertel

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein. Das historische Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Mönchengladbach, im ehemaligen Gründerzeitviertel. In nur wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Innenstadt und den Hauptbahnhof, sowie alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf. Die Autobahnen A44, A52 und A61 befinden sich nur fünf Autominuten entfernt und auch der Flughafen Düsseldorf ist in nur ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com