

Mönchengladbach

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Property ID: 25038019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 189 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## At a glance

Property ID	25038019	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 268 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1990
Rooms	9	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	7	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1955		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	177.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.03.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

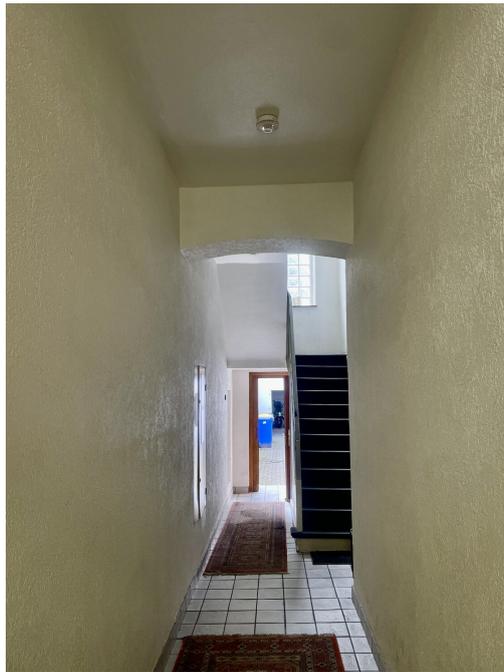
Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



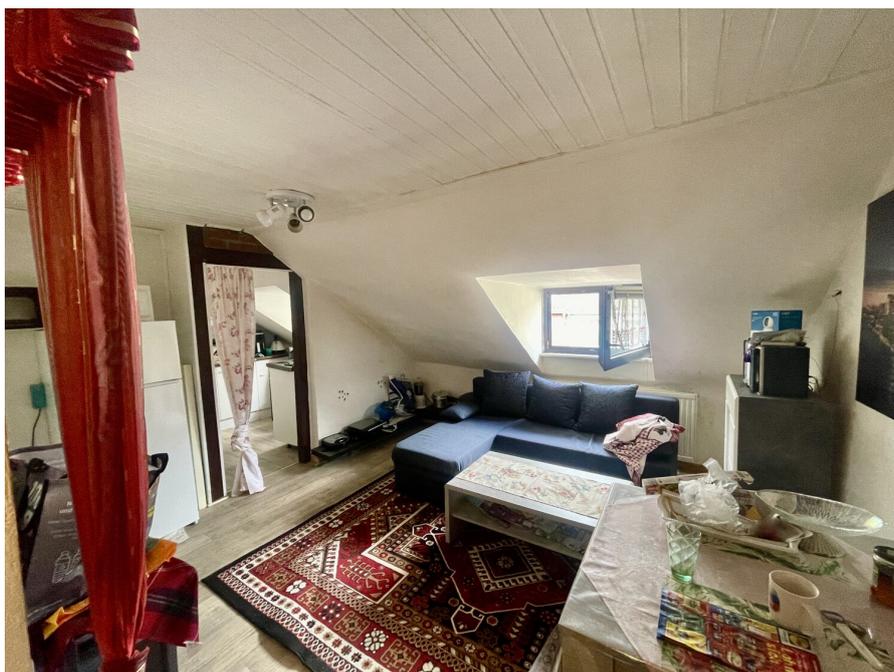
Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## The property



Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit sieben separaten Wohneinheiten im Herzen einer gewachsenen und gut angebundenen Wohngegend. Die im Jahr 1955 erbaute Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> auf einem ca. 189 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein ideales Objekt für Kapitalanleger, Mehrgenerationenprojekte oder Eigennutzer mit Weitblick.

Die sieben Einheiten verfügen über jeweils 1 bis 2 Zimmern ideal für Singles, Paare oder Senioren und sind derzeit alle vermietet. Der funktionale Zuschnitt jeder Wohnung mit Wohnbereich, Schlafraum, Küche und Bad erlaubt eine unkomplizierte Weitervermietung oder auch gezielte Modernisierung für höhere Mietrenditen.

Dieses Mehrfamilienhaus mit sieben Einheiten ist ein attraktives Angebot für Investoren, sanierungsaffine Käufer oder Eigennutzer mit dem Wunsch, Wohnraum aktiv zu gestalten und zu entwickeln. Der bestehende Mieterbestand, die flexible Nutzung sowie das Ausbaupotenzial machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Gelegenheit mit Zukunft.

Zudem steht eine Garage im Anbau zur Verfügung – ideal für Pkw oder zusätzliche Lagerfläche. Das pflegeleichte Grundstück erfordert keinen größeren Pflegeaufwand. Die letzte grundlegende Modernisierung erfolgte im Jahr 1990, dabei wurde unter anderem eine Gaszentralheizung eingebaut, die das gesamte Haus zuverlässig versorgt. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Standard der Bauzeit und des Modernisierungszeitraums – Fenster, Böden und sanitäre Einrichtungen befinden sich in funktionsfähigem, jedoch in Teilen modernisierungswürdigem Zustand. Für Käufer mit Sinn für Gestaltung bietet sich hier die Chance, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert deutlich zu steigern.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## All about the location

Die Immobilie liegt in Mönchengladbach und überzeugt durch ihre zentrale und zugleich gut angebundene Lage. Von hier aus erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß: Mehrere Supermärkte befinden sich im geringen Umkreis und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs. Auch Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen zahlreiche Arztpraxen und Fachärzte in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Das Elisabeth-Krankenhaus ist ebenfalls nur wenigen Minuten entfernt und bietet eine umfassende medizinische Betreuung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur rund 200 Meter entfernt, der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, das Umland und die benachbarten Städte Köln, Aachen und Düsseldorf.

Auch über die in ca. zehn Minuten entfernten Autobahnen 52 und 61 sind Sie schnell an die umliegenden Städte am Rhein angebunden.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der nahegelegene Bunte Garten lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Fitnessstudios und kulturelle Angebote in der Innenstadt runden das vielfältige Freizeitangebot ab. Die zentrale Lage der Immobilie macht sie sowohl für Mieter als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 177.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)