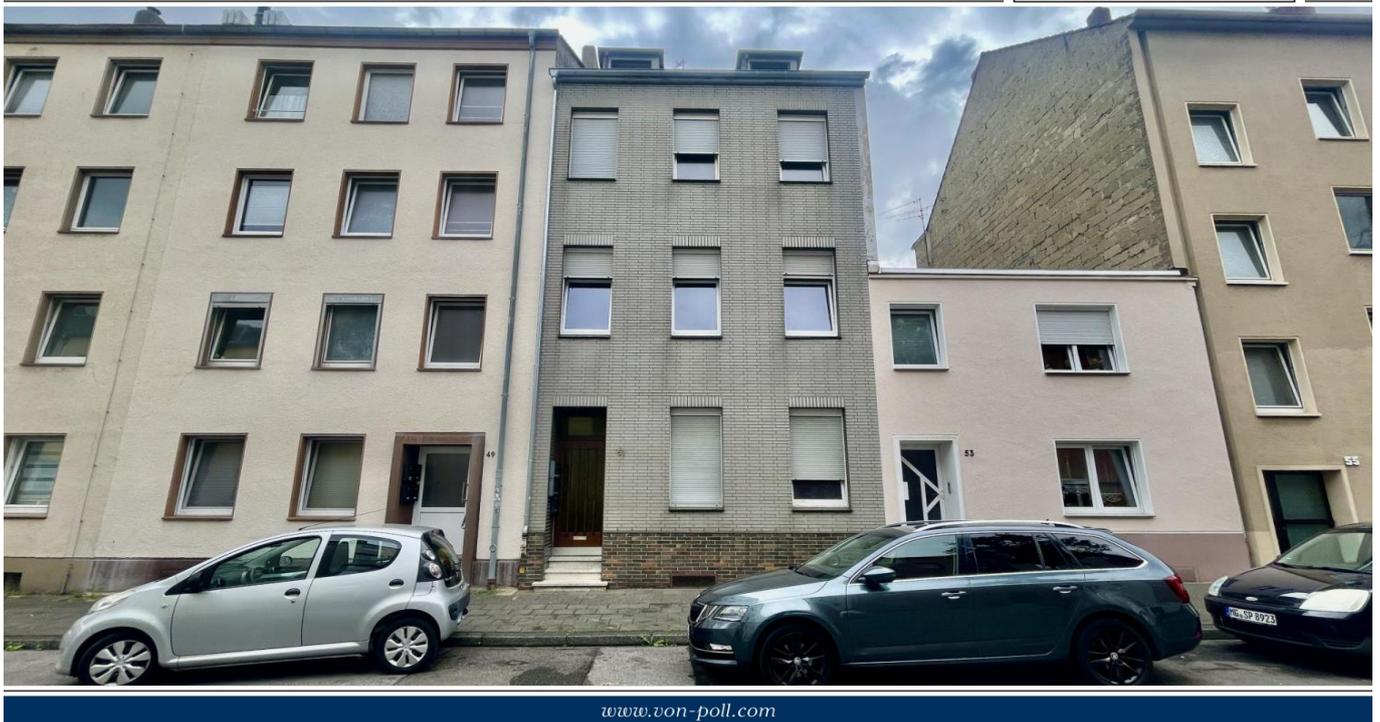


Mönchengladbach

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

????????? ??????????: 25038019



???? ??????: 290.000 EUR • ??????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 189 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25038019	????? ???????	290.000 EUR
????????????	ca. 268 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
?????????????? ???	7		
????????????		????? ???????????????	1990
????????????	7	?????????	???????
????? ??????????????	1955	???????????????	
?????? ???????????????	1 x ???????	?????????	?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	177.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.03.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



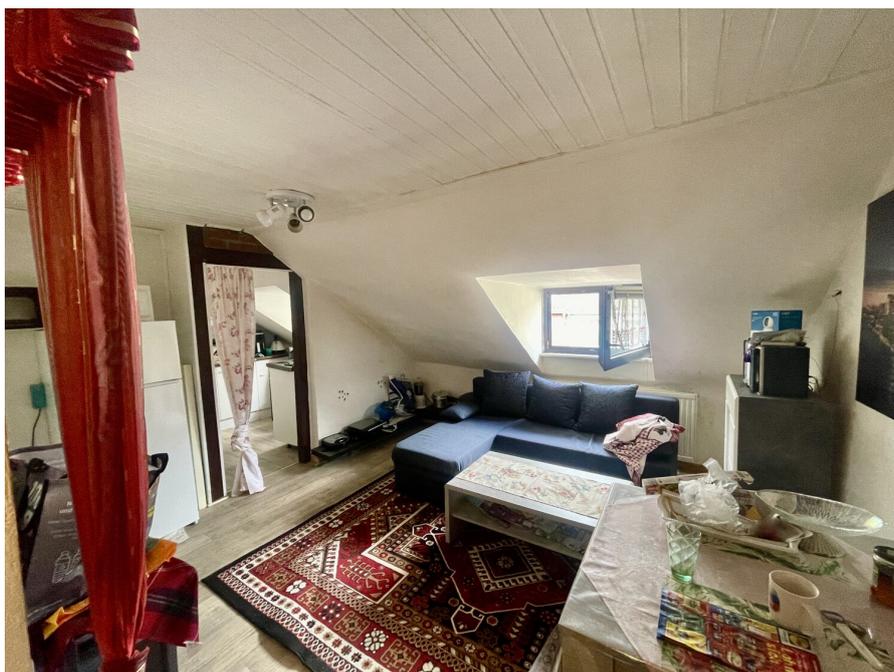
????????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ??????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?? ?????????



??????? ???????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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