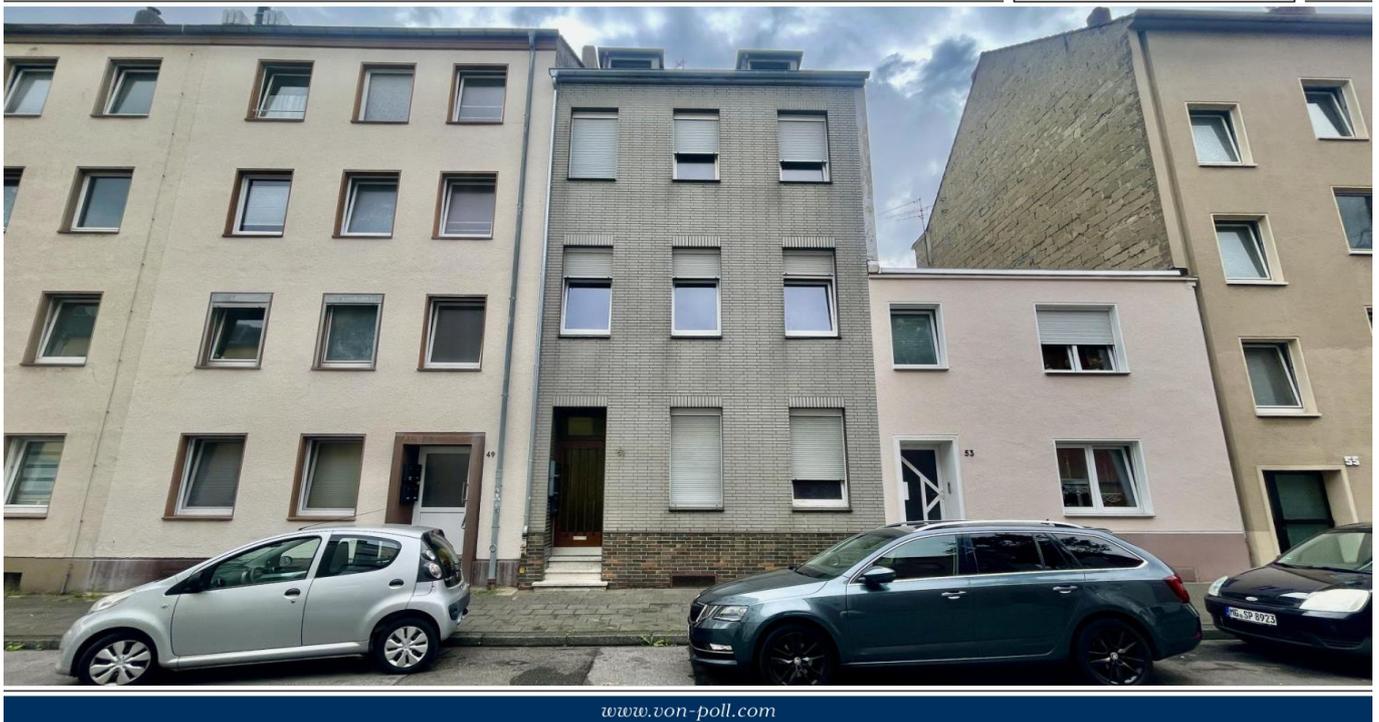


Mönchengladbach

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

CODICE OGGETTO: 25038019



PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25038019
Superficie netta	ca. 268 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	7
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1990
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	177.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



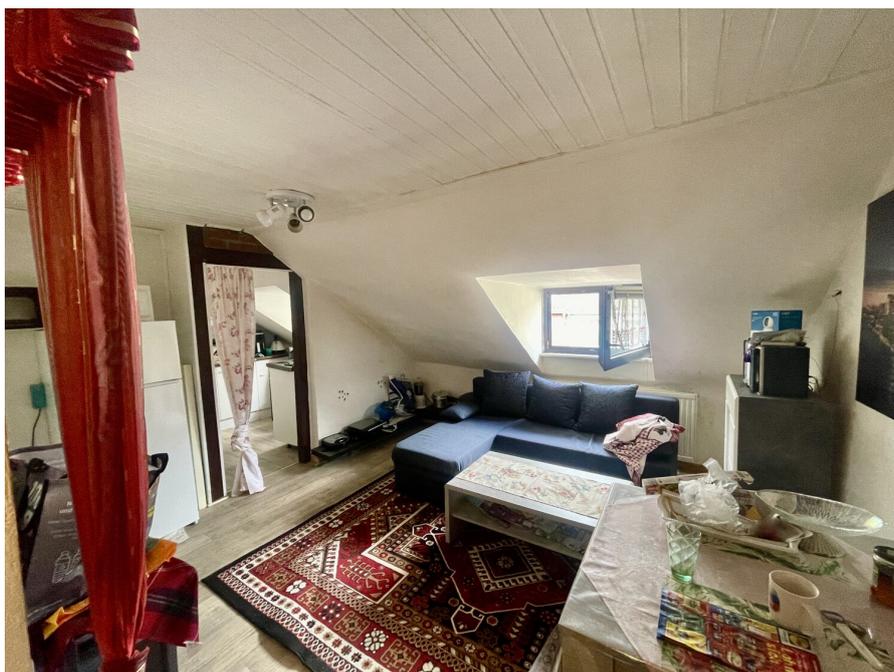
CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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