

Mönchengladbach

Fully let investment property - Modern commercial units in a passive house

Property ID: 21038033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • ROOMS: 15

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

At a glance

Property ID	21038033	Purchase Price	798.000 EUR
Rooms	15	Office/Professional practice	Office space
Year of construction	2011	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	2 x Underground car park	Total Space	ca. 214 m²
		Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 214.3 m²
		Rentable space	ca. 214 m²
		Office space	ca. 214 m²

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

The property



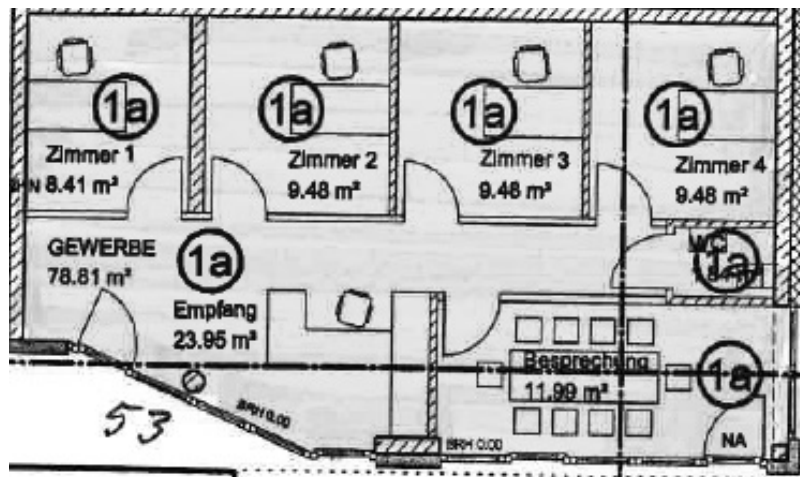
Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

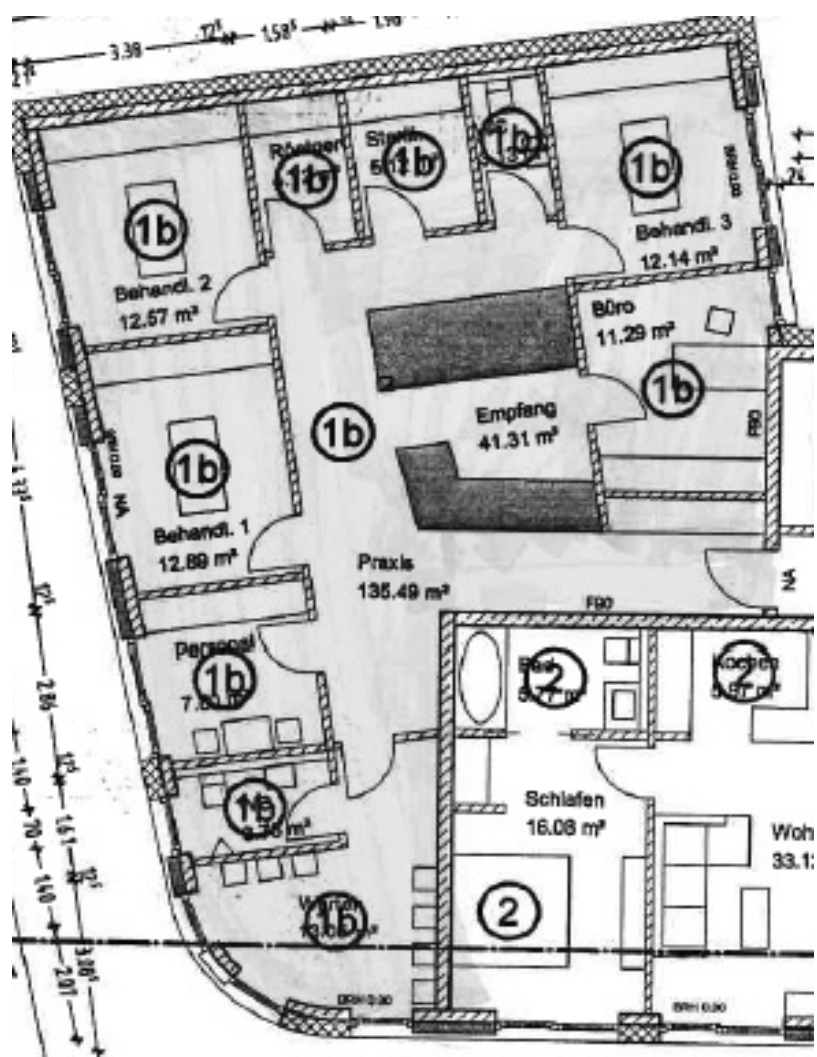
The property



Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

A first impression

Unweit dem Bankenviertel und der Roermonder Höfe werden zum Verkauf zwei moderne Anlageobjekte, bestehend aus einer Praxis- & einer Büroeinheit angeboten, die sich in sehr guter innerstädtischer Geschäftslage in Mönchengladbach Zentrum befinden.

Die Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss des Passivhauses und verteilt sich auf 4 Räume über 78,81 qm, zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz. Kaltmiete/Monat: 990,00€

Im 1.OG befindet sich eine Praxis, verteilt auf 6 Räume und einer Fläche von 135,49 qm, zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz. Vermietet ist die Praxiseinheit bis 2023 + zwei Mal 5 Jahre Verlängerungsoption. Kaltmiete/Monat: 2.264,00 €

Vorr. Jahres-Netto-Kaltmiete: 39.048 € - Euro
Eigenkapitalrendite: 4,89 %

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Das Von Poll Team freut über Ihren Anruf!

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

Details of amenities

- **Passivhaus**
- **Baujahr 2011**
- **Aufzug**
- **Tiefgarage**
- **gehobene Ausstattung**
- **Sichtbetonelemente**
- **Fenster: Dreischeiben-Isolverglasung + Raffstores**
- **Bodenbelag: Parkett + Fliesen**
- **Gegensprechanlage + Überwachungsbildschirm**

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

All about the location

Diese moderne Praxisfläche und Büroeinheit befindet sich in einer sehr gefragten Lage im Stadtzentrum von Mönchengladbach. Das Objekt liegt in frequenter Lage und ist nur wenige Gehminuten von der Mönchengladbacher Innenstadt und dem beliebten Einkaufszentrum „MINTO“ entfernt. Die nächste ÖPNV-Verbindung ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an den nahegelegenen Hauptbahnhof. Die Autobahnen A52, A44, sowie A61 sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 21038033 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com