

Mönchengladbach

# Immeuble de placement entièrement loué - Locaux commerciaux modernes dans une maison passive

CODE DU BIEN: 21038033



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

PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • PIÈCES: 15

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## En un coup d'œil

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>21038033</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>15</b>                     |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2011</b>                   |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Parking souterrain</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>798.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Office/Professional practice</b> | <b>Espace de bureau</b>                                                          |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Surface total</b>                | <b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>                                                     |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>                                                            |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Espace commercial</b>            | <b>ca. 214.3 m<sup>2</sup></b>                                                   |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>                                                     |
| <b>surface de bureaux</b>           | <b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>                                                     |

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété



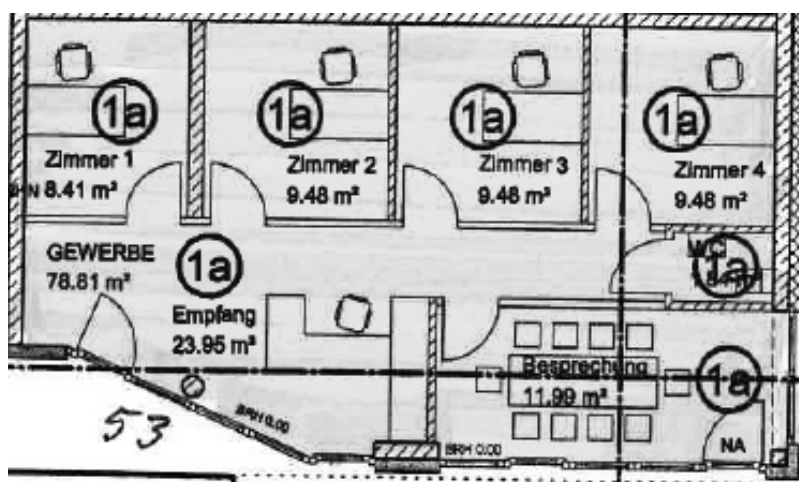
**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## La propriété

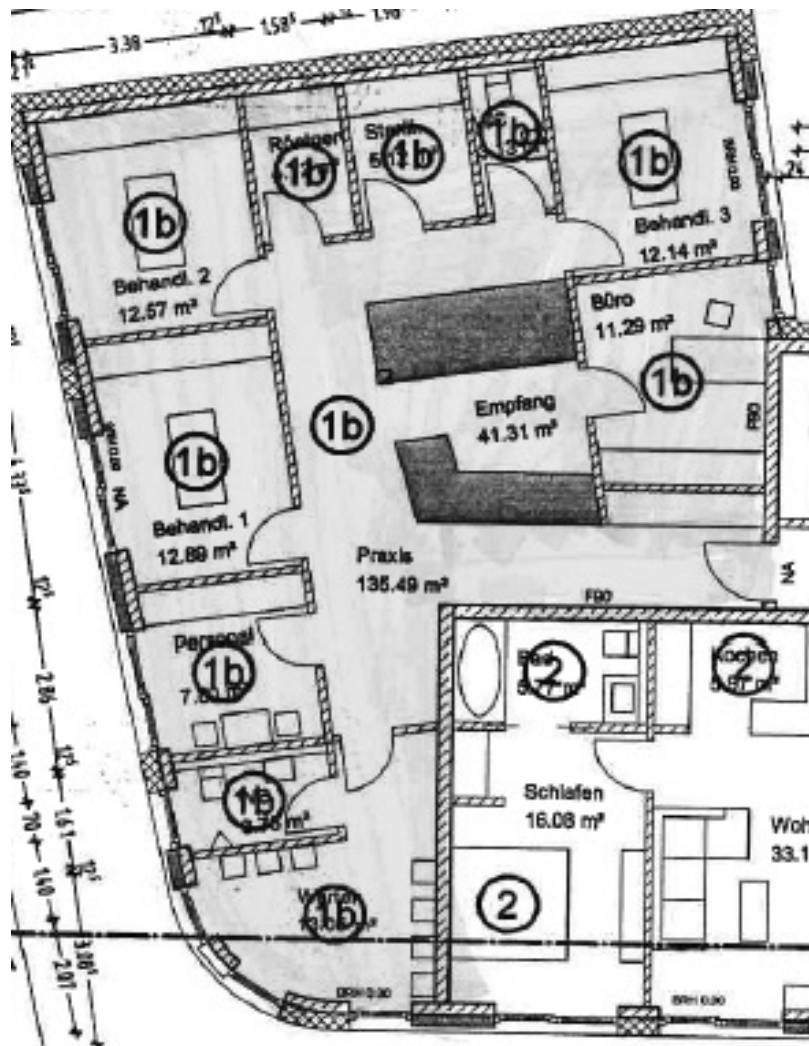


CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## Une première 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!

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## Tout sur l'emplacement

Diese moderne Praxisfläche und Büroeinheit befindet sich in einer sehr gefragten Lage im Stadtzentrum von Mönchengladbach. Das Objekt liegt in frequentierter 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.

**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## Plus d'informations

**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.



**CODE DU BIEN: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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