Mönchengladbach

# Kapitalanlage!Gladbacher Bestlage - historisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit ! Denkmal AfA

***CODE DU BIEN: 23038026***

**PRIX D'ACHAT:** 645.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 325 $m^2$ • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 263 $m^2$

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**


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

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23038026 |
| Surface habitable | ca. 325 m² |
| Pièces | 12 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1888 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 645.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2016 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Espace locatif | ca. 325 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

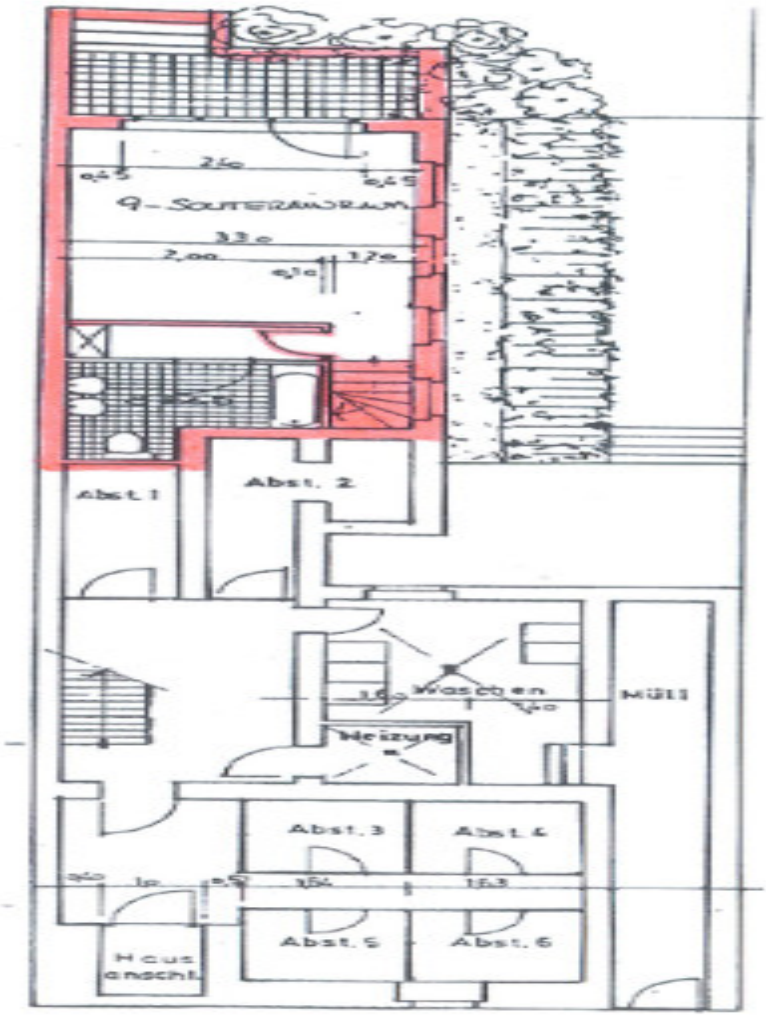
# La propriété

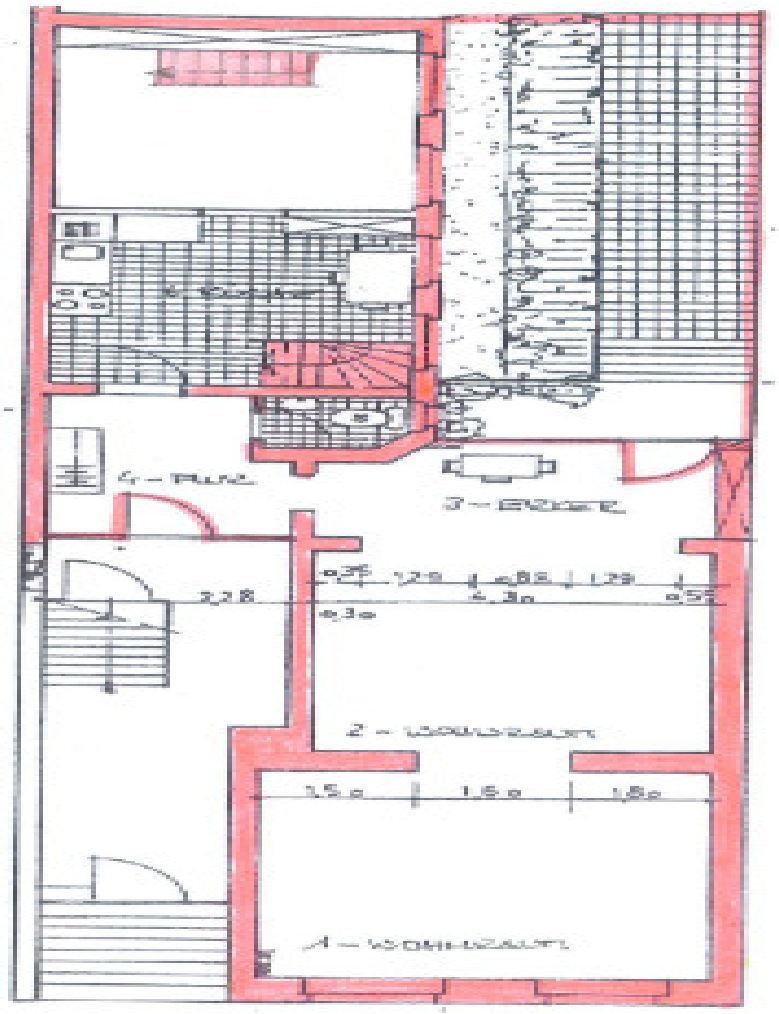
**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

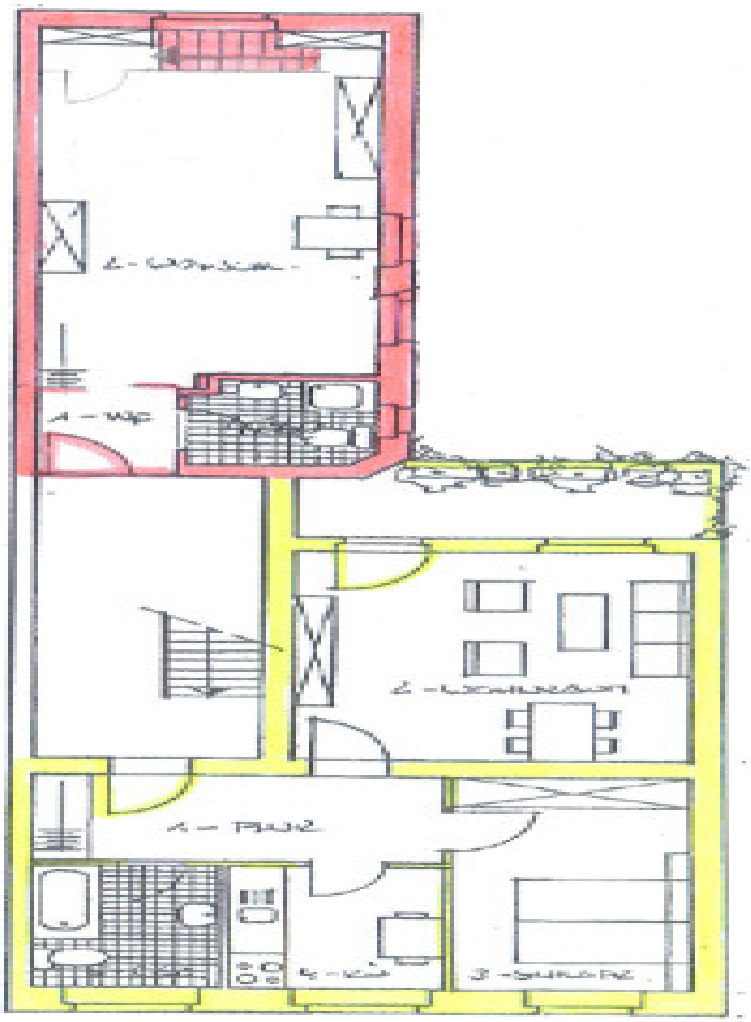
# La propriété

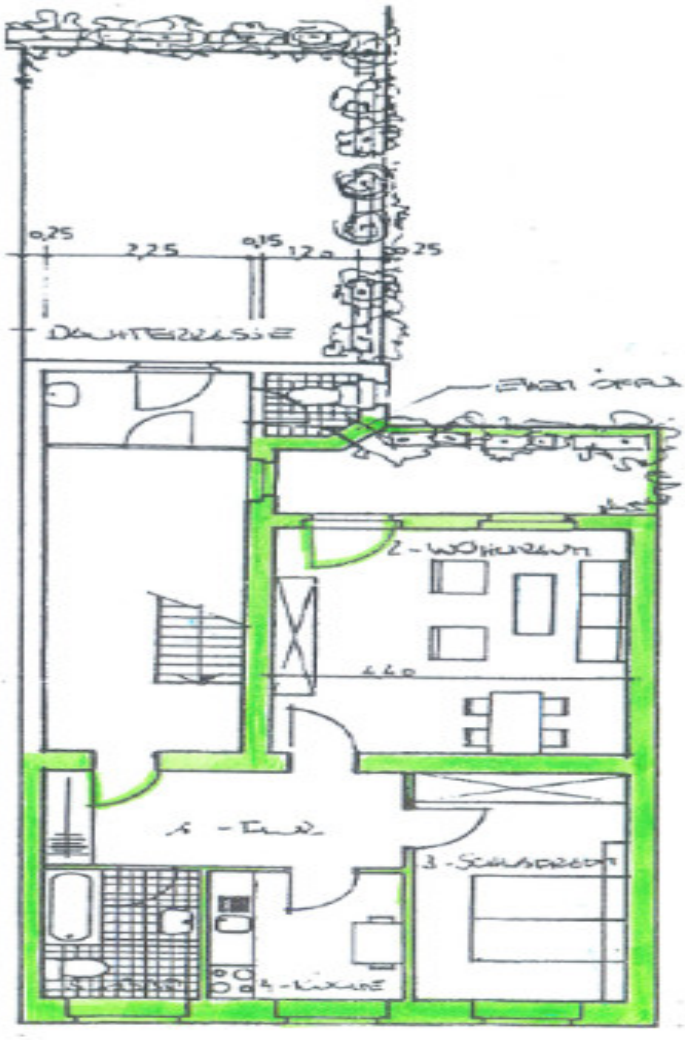
**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

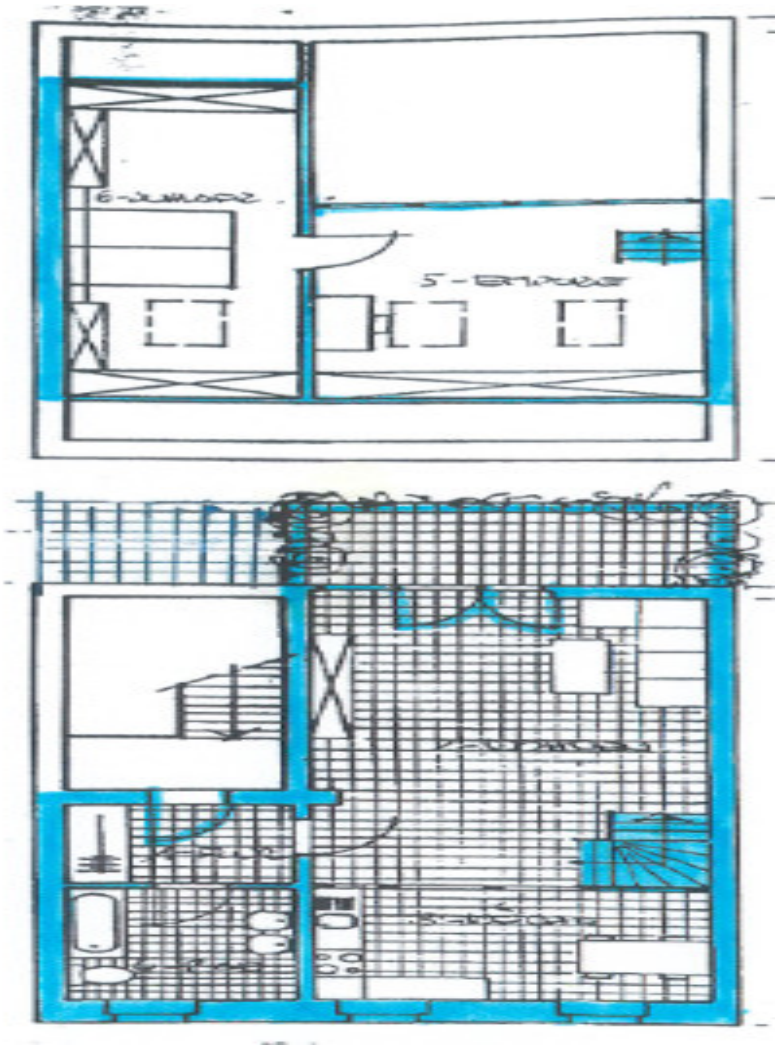
# Plans d'étage




4 - FLUR
3 - ENTRE
2 - WOHNRAUM
1 - WOHNRAUM


1 - WC
2 - LOUNGE
4 - PAUZ
5 - KK
3 - SLAAPK


0,25
2,25
0,15
12,0
0,25
2 - WOHNZIMMER
3 - SCHLAFZIMMER



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: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# Une première impression

Sie träumen von einem stilvollen Ambiente mit zusätzlichen Mieteinnahmen obendrein? Dann freuen wir uns Ihnen dieses bezaubernde Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit vorzustellen. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 35.000 Euro.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten verteilt auf 4 Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige, ca. 140 m² große Maisonette- Wohnung mit eigenem Garten.
Hier verteilen sich insgesamt vier Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, sowie ein zusätzliches Gäste-WC.
Das Schlafzimmer mit Duschbad im 1. Obergeschoss sowie das Büro mit Wannenbad im Souterrain- Bereich, erreichen Sie über zwei innenliegende Treppen.
Der hochwertige Parkettboden, die wunderschönen Flügeltüren und hohen Altbaudecken verschaffen der Wohnung einen ganz besonderen Charme.
Die Einheit wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert. Im Zuge der Sanierung wurden die Bäder erneuert und der Parkettboden fachgerecht abgeschliffen und neu versiegelt.
Die Einheit ist aktuell für 1.000€ Kalt vermietet.

Des weiteren bietet Ihnen das Haus drei weitere, vollvermietete Einheiten, die zuletzt 2015/ 16 modernisiert wurden und wie folgt aufgeteilt sind:

Erdgeschoss: 140 qm verteilt auf 4 Zimmer und 2 Bäder.

1. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 500€ Kalt vermietet.

2. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, ebenfalls verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell ebenfalls für 650€ Kalt vermietet.

Dachgeschoss: 75 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 750€ Kalt vermietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer Gemeinschaftswaschküche, einem separaten Fahrradkeller und 6 Kellerräumen genügend Abstellfläche für jeden einzelnen Bewohner.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dem Potential dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# Détails des commodités

- 4 Wohneinheiten vollvermietet
- 35.000€ Jahresnettokaltmiete
- gepflegter Keller mit Gemeinschaftswaschküche, Fahrradkeller und 6 Kellerräumen
- Glasfaseranschluss !!
- Toplage im oberen Gründerzeitviertel

**CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach**

# Tout sur l'emplacement

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein.
Das historische Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Mönchengladbach, im ehemaligen Gründerzeitviertel.
In nur wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Innenstadt und den Hauptbahnhof, sowie alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf.
Die Autobahnen A44, A52 und A61 befinden sich nur fünf Autominuten entfernt und auch der Flughafen Düsseldorf ist in nur ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 23038026 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 23038026 - 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

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

www.von-poll.com