

Mönchengladbach

Drei exklusive Wohneinheiten mit einzigartigem Raumkonzept – Zwei vermietet, eine bezugsfrei

CODE DU BIEN: 26038028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 630 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.985 m²

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26038028
Surface habitable	ca. 630 m²
Pièces	15
Chambres à coucher	9
Salles de bains	6
Année de construction	1975
Place de stationnement	4 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	1.500.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	93.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2026

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

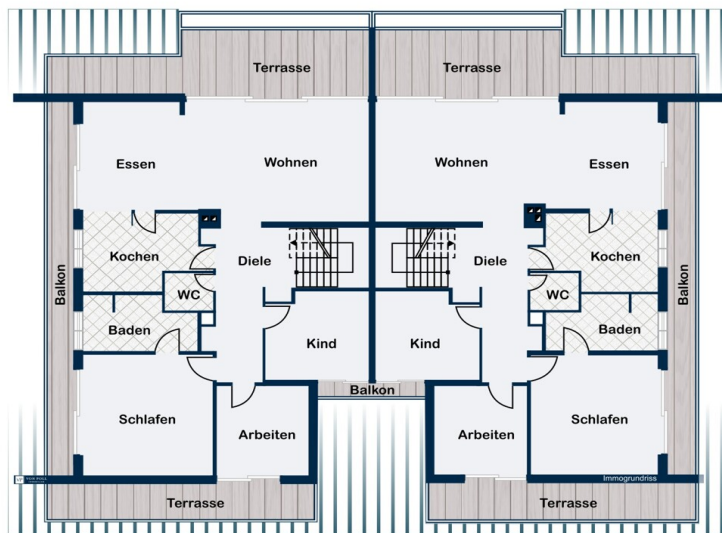


CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Plans d'étage



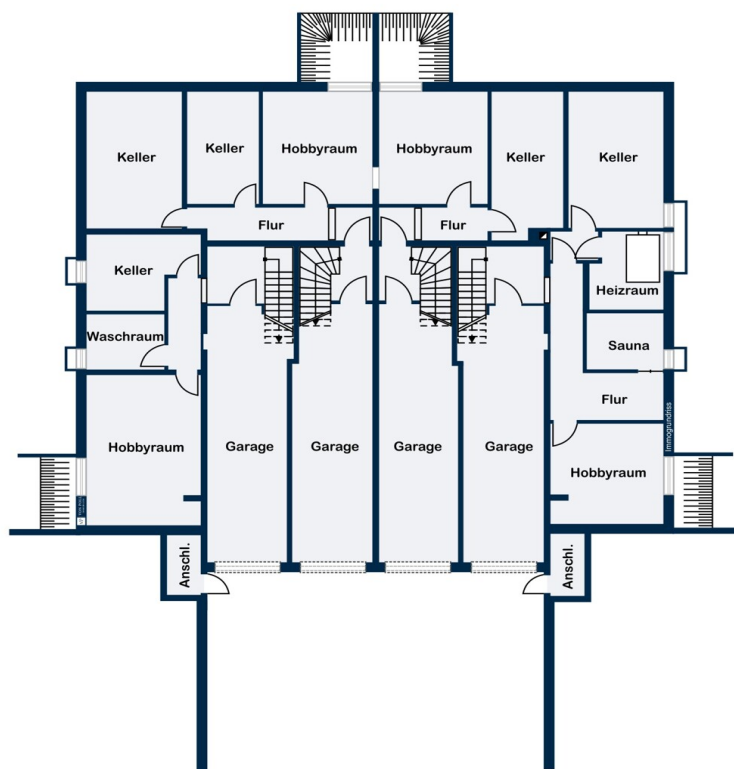
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Galerie



Kellergeschoss

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: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble vereint drei großzügig geschnittene Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, für Kapitalanleger oder für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 630 m² überzeugen die Wohnungen durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Grundrisse und ein exklusives Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befindet sich eine stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 150 m² Wohnfläche, die durch ihre offene Raumgestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzender Gartennutzung begeistert. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Drei geräumige Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum bieten höchsten Wohnkomfort und ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das Obergeschoss beherbergt zwei nahezu identisch geschnittene 5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 240 m² Wohnfläche, die spiegelverkehrt zueinander angeordnet sind. Beide Wohnungen überzeugen durch ihre beeindruckende Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Raumkonzept. Herzstück jeder Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Kamin, der ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Insgesamt stehen jeweils fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vielseitig nutzbare Galerie, die sich ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet.

Ein besonderes Highlight jeder Obergeschosswohnung sind die vier großzügigen Terrassen, die einen herrlichen Blick ins Grüne bieten und den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern. Die ruhige Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht jede der Wohnungen zu einem Ort der Erholung.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei der drei Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und erzielen attraktive Mieteinnahmen. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell für 1.200,00 € monatlich vermietet. Eine der Obergeschosswohnungen erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.263,37 €. Die dritte Wohneinheit steht derzeit leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität: Sie kann entweder unmittelbar selbst bezogen oder zu einer marktgerechten monatlichen Kaltmiete von ca. 1.500,00 € neu vermietet werden. Damit besteht zusätzliches

Mietsteigerungspotenzial und die Möglichkeit, die Gesamtrendite der Immobilie weiter zu optimieren.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Immobilienensemble zu einer seltenen Gelegenheit. Ob als exklusives Familiendomizil mit mehreren Generationen unter einem Dach, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Komfort und Lebensstil. Die bereits bestehenden Mieteinnahmen in Verbindung mit dem Vermietungspotenzial der freien Wohneinheit machen dieses Objekt besonders attraktiv für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Hockstein, unweit des beliebten Schmölderparks. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Das Elisabeth-Krankenhaus ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Darüber hinaus laden der Schmölderpark und weitere Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Mönchengladbacher Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch die Autobahnen A61, A52 und A46 sind in kurzer Zeit zu erreichen und bieten eine optimale Verbindung in Richtung Düsseldorf, Köln, Aachen und die Niederlande.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Wohngegenden Mönchengladbachs suchen.

CODE DU BIEN: 26038028 - 41239 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