Mönchengladbach

Gastgewerbe-Wohnen kompakt: Fein und perfekt gelegen !!

??????? ????????: 23038029

???? ??????: 625.000 EUR • ?????????: ca. 230 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 224 m²

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

?? ??? ?????

??????? ????????	23038029
?????????	ca. 230 m²
???????	7
???? ??????????	1979

???? ??????	625.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 400 m²
???? ???????????	2022
??????????????????	ca. 400 m²

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

??????????? ?????????

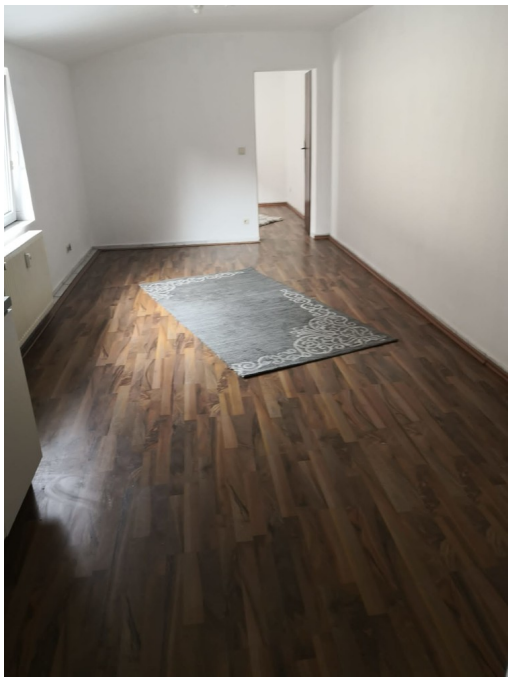
????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

?? ???????

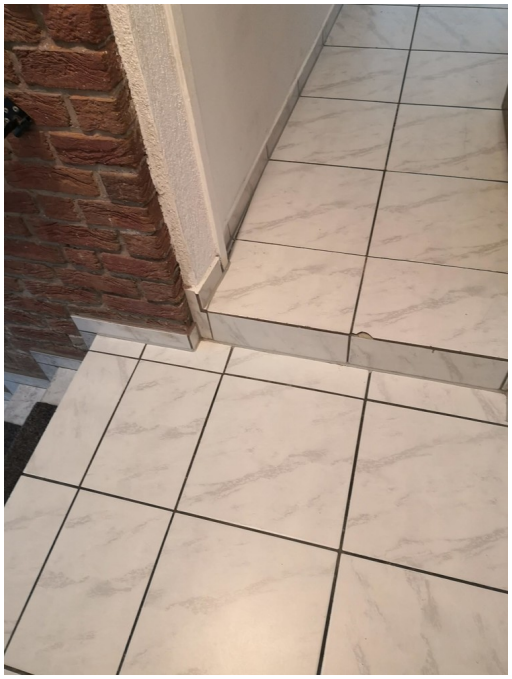
??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

?? ???????



??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Immobilie im Gastgewerbebereich mit einer Grundstücksfläche von ca. 224 m². Das Objekt, das im Jahr 1996 fertiggestellt wurde und sich in der Bauphase "HausFertigGestellt" befindet, ist in einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert. Die Heizung wurde dann 2020 erneuert. Das Gebäude umfasst eine Gastronomiefläche sowie drei Wohnungen und eignet sich daher ideal für jemanden, der sein berufliches Engagement mit einer komfortablen Wohnmöglichkeit kombinieren möchte. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage, die es sowohl für Kunden als auch für die Bewohner äußerst attraktiv macht. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Gastronomiefläche verfügt über großzügige Räumlichkeiten und bietet viel Platz für die Einrichtung eines Restaurants oder Cafés. Durch die Modernisierung des Dachs und der Fenster im Jahr 2022 ist das Gebäude gut isoliert und energieeffizient. Dadurch profitieren die Bewohner von einem angenehmen Raumklima und niedrigen Energiekosten. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Sie besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Die Räumlichkeiten sind funktional gestaltet und können nach den individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt, sodass sowohl die Innenstadt als auch umliegende Städte bequem und schnell erreicht werden können. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein interessantes Angebot für Menschen, die eine etablierte Gastronomiefläche mit mehreren Wohnmöglichkeit in zentraler Lage suchen. Der professionelle Zustand und die moderne Ausstattung machen dieses Objekt zu einer lohnenswerten Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

??? ??? ??? ??????????

Ruhige und zentrale Lage von Mönchengladbach-Rheindahlen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen (Supermarkt, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken & Sparkasse, Bäcker usw.). Rheindalen ist ein Stadtteil im Westen von Mönchengladbach und grenzt an die Nachbarstädte Krefeld und Willich. Der Stadtteil ist in zwei Gebiete unterteilt, Rheindalen-Mitte und Rheindalen-Nord. Die Verkehrsanbindung ist gut, da Rheindalen direkt an mehrere Autobahnen angrenzt. Die A61, A52 und A44 sind schnell zu erreichen und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln oder ins Ruhrgebiet. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rheindalen gut angebunden. Es verkehren mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Teilen von Mönchengladbach und den umliegenden Städten verbinden. Außerdem ist Rheindalen an das Schienennetz angeschlossen und es gibt mehrere Bahnhaltestellen innerhalb des Stadtteils, die eine direkte Verbindung mit dem Mönchengladbacher Hauptbahnhof ermöglichen. Insgesamt ist die Lage von Rheindalen sehr verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind die benachbarten Stadtteile, der Mönchengladbacher Hauptbahnhof und das Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gut zu erreichen. Über die B230 und B59 erreicht man die A46 in wenigen Minuten und hat so eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz und die Nachbarstädte.

??????? ????????: 23038029 - 41179 Mönchengladbach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com