

Mönchengladbach

## Pace e tranquillità vicino al Volksgarten... Una casa tradizionale con tutti i comfort

Codice oggetto: 21038046



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

PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.070 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	21038046
Tipologia tetto	a due falde
Vani	17
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 520 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riquilificazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 122 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 520 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 520 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## **Dati energetici**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

---

Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Hier bietet Ihnen von Poll Immobilien die Möglichkeit, ein in idyllischer Traumlage des Mönchengladbacher Volksgarten gelegenes Hotel mit Gastronomie zu erwerben!

Der repräsentative und traditionsbewusste Buchenhof präsentiert sich in seiner klassischen Bauweise harmonisch vor dem Hintergrund alten Baumbestandes des umliegenden Naturschutzgebietes.

Die Gäste des Hotels und die Gäste der Gastronomie haben jeweils einen separaten Zugang zu Ihren Räumlichkeiten. Der im Erdgeschoss gelegene Gastraum des Restaurants ist lichtdurchflutet und mit bodentiefen Flügeltüren mit Sprossenfenstern zum Garten versehen. Der Gastraum bietet Platz für 96 Personen, zwanzig 4er Tische sowie einen 10er Tisch und einen 6er Tisch und eine gemütliche Bar.

Durch den orangerieähnlichen Anbau des Gastraumes gelangen Sie direkt in den Garten des Buchenhofs, der im Sommer vielfältige Möglichkeiten bietet und stets gerne von den Gästen als gemütlicher Biergarten angenommen wurde. Getrennte Sanitäranlagen befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Ersten Obergeschoss befinden sich 6 Gästezimmer sowie drei weitere Zimmer die den ehemaligen Betreibern als Wohnung dienten, im zweiten Obergeschoss weitere 6 Fremdenzimmer. Zwei weitere Gasträume sind ebenerdig an der ehemaligen Garage entstanden.

Das Objekt bietet dem neuen Eigentümer mit seiner großen Wohn/ Nutzfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Denkbar wären an dieser Stelle eine Art "Betreutes Wohnen" für Senioren, bzw eine kleine Seniorenresidenz.

Eine andere Option wäre natürlich auch, nach einer Sanierung eine durch die Nähe zur Messestadt Düsseldorf bedingte weitere Nutzung bisheriger Natur. Gastronomie mit unmittelbarer Volksgarten gelegener Lage erfreut sich größter Beliebtheit, gerade mit der Möglichkeit zur Nutzung der großen Aussenfläche im Sommer.

Ein Umbau zu erstklassigen Wohnräumen wäre ebenfalls, bedingt durch die stadtnahe aber ruhige Lage und das repräsentative Erscheinungsbild der Immobilie, sehr gut vorstellbar. Eine positive Bauvoranfrage für eine Erweiterung des Buchenhofs wurde von der Stadt ausgestellt. Dazu auch gerne mehr bei einem persönlichem Gespräch.

Unser Von Poll Team freut sich auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Buchenhof befindet sich in idyllischer Lage des Volksgarten direkt im Naturschutzgebiet.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in unmittelbarer Nähe und bietet in ca. 5 Fahrminuten direkten Anschluss in die Mönchengladbacher Innenstadt und den Hauptbahnhof.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufig erreichbarem Umfeld.**

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 21038046 - 41065 Mönchengladbach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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