

Mönchengladbach

# Vollvermieteter Wohn-& Geschäftskomplex in einwandfreiem Zustand!

*Codice oggetto: 26038014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 562,86 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.650 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

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

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26038014
Superficie netta	ca. 562,86 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	18
Camere da letto	8
Bagni	7
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	4 x Carport, 8 x superficie libera, 10 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>75.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



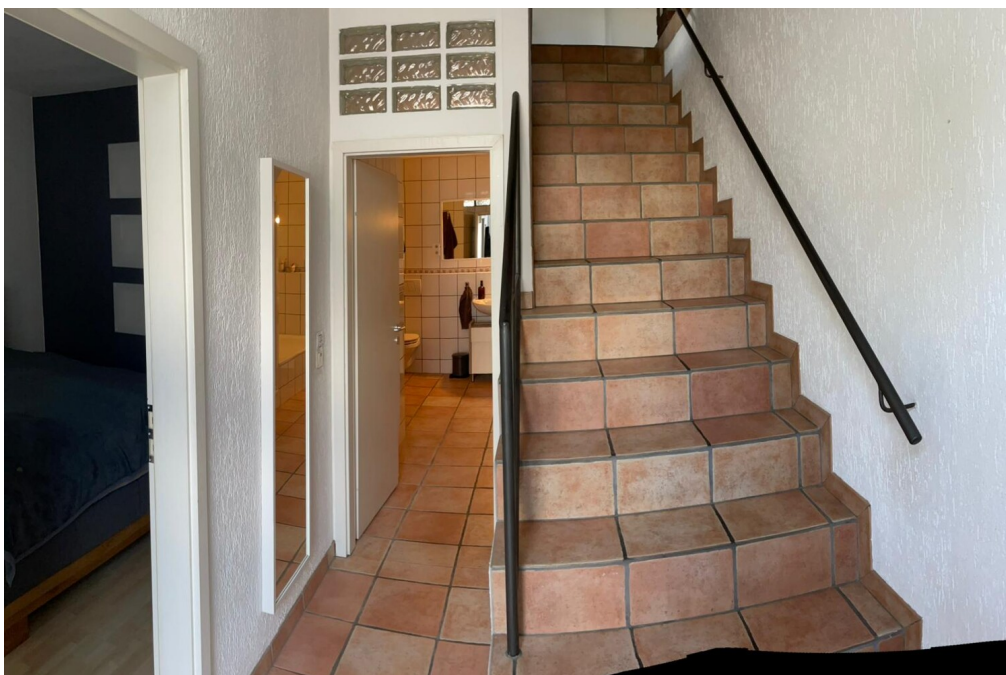
Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



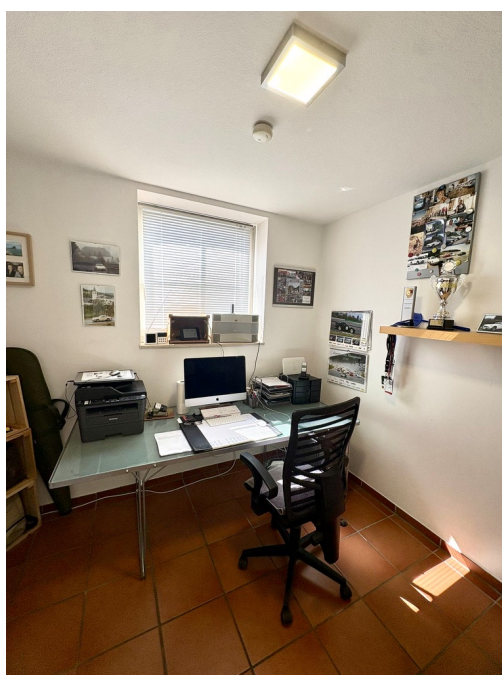
Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## La proprietà

Mieteinnahmen

Odenkirchener Str. 305 -307

		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Kaltmiete
Geb.A	Haupthaus paterre	75,46	7,40	560,00€
Geb.A	Haupthaus I. Etg	59,37	7,91	470,00€
Geb.A	Haupthaus Dg.	50,98	5,88	300,00€
Geb.B	Hof hinten rechts	127,96	6,00	768,00€
Geb.D	Hof vorne links Eg.	78,38	7,66	600,00€
Geb.D	Hof vorne links Dg.	78,48	7,00	550,00€
Geb.E	Hof hinten links	92,23	7,91	730,00€
				<b>3978,00€</b>

Geb.C	Ladenlokal	103		<b>900,00€</b>
Geb.B	Halle I			85,00€
Geb.B	Halle II			85,00€
Geb.G	Doppelgarage I			165,00€
Geb.G	Doppelgarage II			120,00€
Geb.H	Carport			35,00€
Geb.F	Garage I			50,00€
Geb.F	Garage II			50,00€
Geb.F	Garage III			50,00€
Geb.F	Garage IV			60,00€
Geb.I	Doppelcarport			90,00€
	6 Stellplätze a 30,-€			180,00€
				<b>970,00€</b>

Wohnungen	3978,00 €
Ladenlokal	900,00 €
Garagen, Stellplätze	970,00 €
Hofpflege	60,00 €
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>5908,00€</b>

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf großzügigem Raum und präsentiert sich voll vermietet. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 562,86 m<sup>2</sup> zzgl. 103 qm Gewerbefläche, verteilt auf insgesamt vier verschiedene Gebäude und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.650 m<sup>2</sup>, bietet die Immobilie zahlreiche Perspektiven für verschiedenste Anforderungen.

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven Lage, welche sowohl die private als auch die gewerbliche Nutzung optimal ermöglicht. Die Gesamtanlage setzt sich aus „Gebäude A Haupthaus mit 3 WE“, „Gebäude B 1 WE“, „Gebäude C Gewerbeinheit“ sowie „Gebäude D & E zwei WE“ zusammen. Jede Einheit ist vermietet und unterstreicht die vielfältige Struktur und eine nachhaltige Vermietungssituation des Anwesens.

Im „Gebäude A Haupthaus, verteilen sich insgesamt drei Wohneinheiten, die komfortables Wohnen ermöglichen. Die Einheiten verfügen über unterschiedliche Zuschnitte, sodass verschiedene Ansprüche – von Singles über Paare bis hin zu Familien – bedient werden können. Moderne und zeitgemäße Ausstattungsmerkmale schaffen eine angenehme Atmosphäre in den jeweiligen Wohneinheiten. Die Wohnung im Eg bietet zusätzlich ein Gäste WC.

Das Gebäude B, bietet eine weitere abgeschlossene Wohneinheit, deren Nutzungsmöglichkeiten individuell sind. Diese Einheit ergänzt das Angebot und liefert zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Mit Gebäude C, steht eine gesonderte Fläche für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Ob Büro, Praxis oder anderweitige gewerbliche Nutzung – die klare Trennung von Wohn- und Geschäftseinheiten sorgt für eine effiziente Organisation und Nutzung der Gesamtfläche. Auch diese Einheit ist vermietet.

Das Ensemble wird durch das Gebäude D & E abgerundet, welche zwei weitere Wohneinheiten beherbergt. Die konsequente Vermietung aller Einheiten bestätigt die Attraktivität des Objekts für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Immobilie umfasst insgesamt 18 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 7 Badezimmer. Diese durchdachte Raumaufteilung deckt sowohl private als auch gewerbliche Bedürfnisse optimal ab. Die Nutzungsmöglichkeiten jedes Gebäudes eröffnen Perspektiven für Familien, Berufstätige und Gewerbetreibende, wobei jedem Mieter genügend Platz und individuelle Freiräume geboten werden.

**Das Grundstück von ca. 1.650 m<sup>2</sup> bietet großzügige Außenbereiche, mit 10 Garagen, 8 Stellplätzen und 4 Carpots. Die Außenanlage rundet das Angebot sinnvoll ab und erhöht die Lebens- und Arbeitsqualität zusätzlich.**

**Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist der voll vermietete Zustand der Immobilie. Alle Wohnungen sowie die Gewerbeeinheit sind langfristig vergeben und liefern somit kontinuierliche Einnahmen. Dies stellt eine attraktive Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine solide Vermietungssituation sicher.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den außergewöhnlichen Vorzügen dieses umfangreichen Wohn- und Geschäftshauses zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## **Tutto sulla posizione**

Mönchengladbach präsentiert sich als vielseitiger Immobilienstandort mit einem breit gefächerten Angebot, das von erschwinglichen Grundstücken bis hin zu hochwertigen Wohnobjekten reicht. Diese Vielfalt schafft eine attraktive Basis für Investoren, die auf der Suche nach stabilen und zukunftsfähigen Anlagen sind. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur und eine gute Anbindung, die eine nachhaltige Wertentwicklung begünstigen kann. Insbesondere provisionsfreie Privatverkäufe bieten zusätzliche Chancen für eine effiziente Kapitalanlage.

Die zentrale Lage in Mönchengladbach ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit zahlreicher wichtiger Einrichtungen. Der Rheydt Hauptbahnhof ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und bietet damit exzellente Verbindungen im regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Ergänzend sorgen mehrere nahegelegene Bushaltestellen, wie Theater und Reitbahnstraße, für eine flexible Mobilität. Die Autobahnanschlüsse sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage zusätzlich für Pendler und Gewerbe attraktiv macht.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Kaufland sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sichern eine komfortable Nahversorgung. Für sportliche Aktivitäten stehen moderne Fitnessstudios wie FitX sowie vielfältige Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance fördern. Auch das kulturelle Angebot mit dem Theater Mönchengladbach und verschiedenen gastronomischen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch zahlreiche Apotheken, Ärztehäuser und Kliniken in kurzer Distanz gewährleistet. So sind beispielsweise das Ambulante Medizinische Zentrum Rheydt und das Elisabeth-Krankenhaus Rheydt in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was für eine umfassende medizinische Betreuung sorgt.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Infrastruktur, vielseitiger Nahversorgung und guter Verkehrsanbindung, die eine nachhaltige Nachfrage und Wertsteigerung begünstigt. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und attraktiven Freizeitangeboten macht Mönchengladbach zu einem vielversprechenden Standort für renditestarke Immobilieninvestitionen.

**Codice oggetto: 26038014 - 41236 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)**