

Mönchengladbach

# Voll vermietete Kapitalanlage - Moderne Gewerbeeinheiten in Passivhaus

*Número da propriedade: 21038033*



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

**PREÇO DE COMPRA: 798.000 EUR • QUARTOS: 15**

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	21038033	Preço de compra	798.000 EUR
Quartos	15	Escritório / Prática profissional	Escritório
Ano de construção	2011	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área total	ca. 214 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 214.3 m <sup>2</sup>
		Área arrendável	ca. 214 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## O imóvel



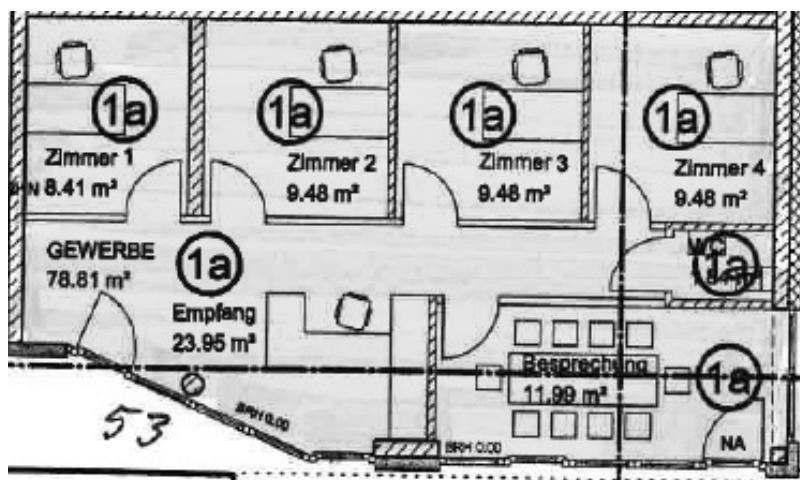
Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

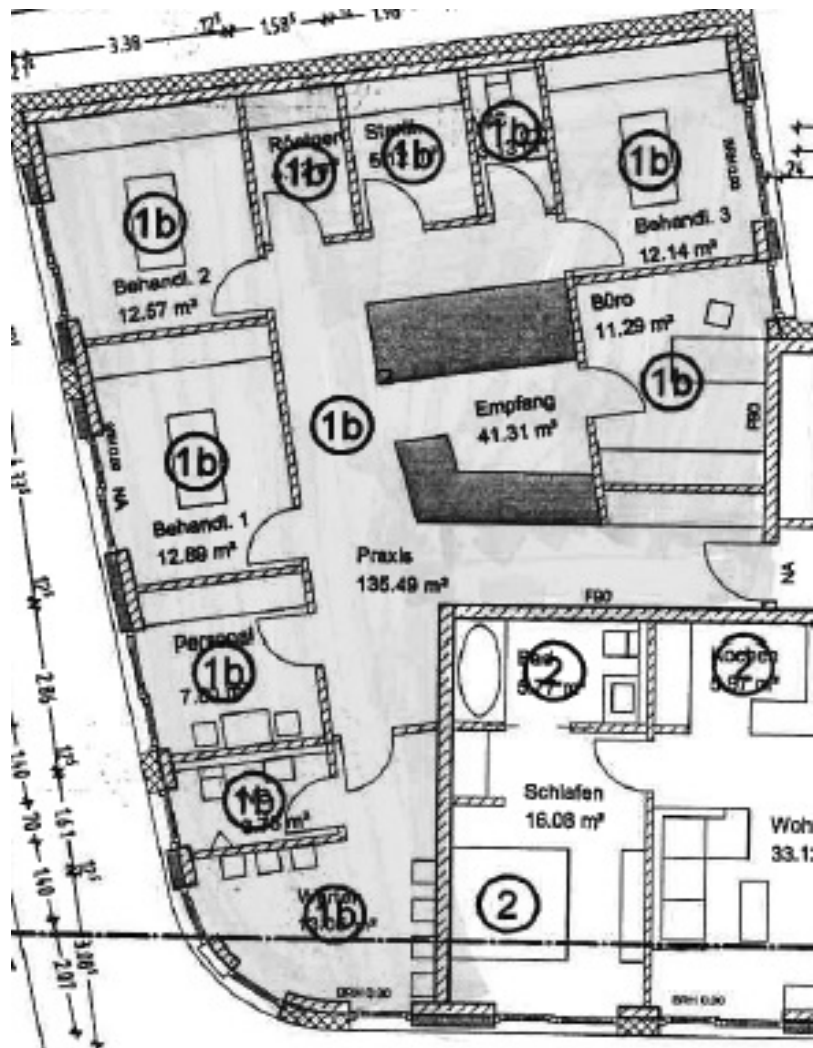
## O imóvel



Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## **Uma primeira impressão**

Unweit dem Bankenviertel und der Roermonder Höfe werden zum Verkauf zwei moderne Anlageobjekte, bestehend aus einer Praxis- & einer Büroeinheit angeboten, die sich in sehr guter innerstädtischer Geschäftslage in Mönchengladbach Zentrum befinden.

Die Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss des Passivhauses und verteilt sich auf 4 Räume über 78,81 qm, zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz. Kaltmiete/Monat: 990,00€

Im 1.OG befindet sich eine Praxis, verteilt auf 6 Räume und einer Fläche von 135,49 qm, zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz. Vermietet ist die Praxiseinheit bis 2023 + zwei Mal 5 Jahre Verlängerungsoption. Kaltmiete/Monat: 2.264,00 €

Vorr. Jahres-Netto-Kaltmiete: 39.048 € - Euro

Eigenkapitalrendite: 4,89 %

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Das Von Poll Team freut über Ihren Anruf!

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## **Detalhes do equipamento**

- **Passivhaus**
- **Baujahr 2011**
- **Aufzug**
- **Tiefgarage**
- **gehobene Ausstattung**
- **Sichtbetonelemente**
- **Fenster: Dreischeiben-Isoverglasung + Raffstores**
- **Bodenbelag: Parkett + Fliesen**
- **Gegensprechanlage + Überwachungsbildschirm**

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## **Tudo sobre a localização**

**Diese moderne Praxisfläche und Büroeinheit befindet sich in einer sehr gefragten Lage im Stadtzentrum von Mönchengladbach. Das Objekt liegt in frequentierter Lage und ist nur wenige Gehminuten von der Mönchengladbacher Innenstadt und dem beliebten Einkaufszentrum „MINTO“ entfernt. Die nächste ÖPNV-Verbindung ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an den nahegelegenen Hauptbahnhof. Die Autobahnen A52, A44, sowie A61 sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 21038033 - 41061 Mönchengladbach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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