

Mönchengladbach

# Einzigartiger Gebäudekomplex aus 8 Teilen - 90% Wohnen, 10% Gewerbe - Jahresnettokaltmiete ca. 71000

*Número da propriedade: 26038014*



**PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 562,86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 1.650 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## Numa vista geral

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26038014                                                            |
| Área                   | ca. 562,86 m <sup>2</sup>                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                     |
| Quartos                | 18                                                                  |
| Quartos                | 8                                                                   |
| Casas de banho         | 7                                                                   |
| Ano de construção      | 1930                                                                |
| Tipo de estacionamento | 4 x Car port, 8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.200.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                        |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

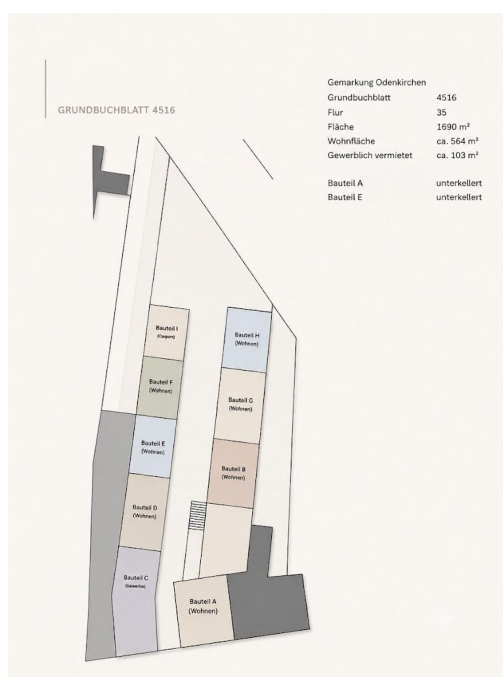
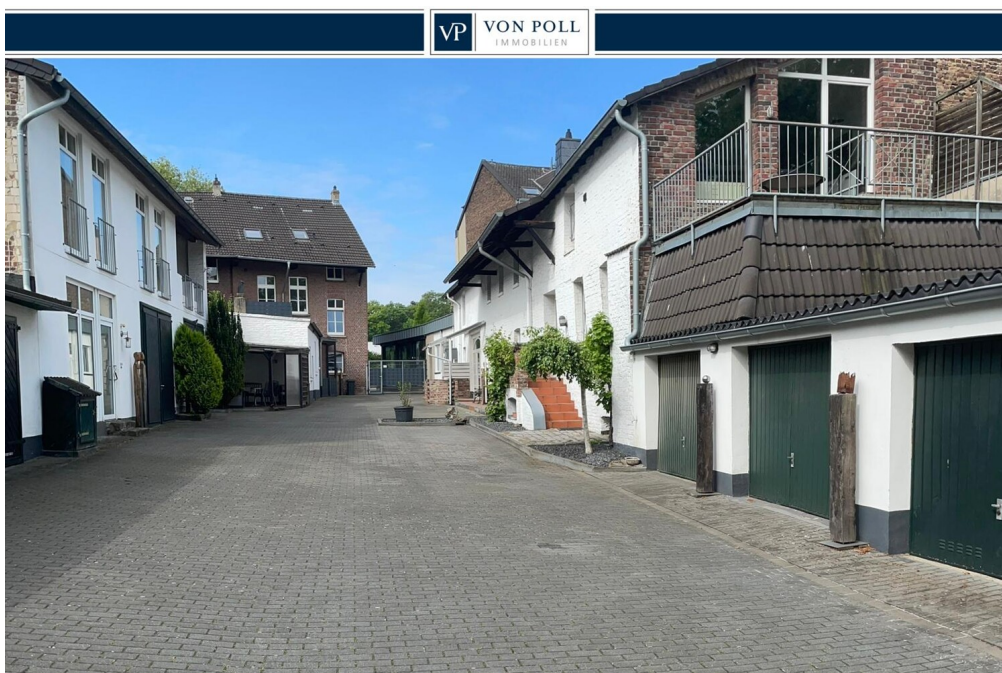
## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 03.03.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 75.10 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2016                              |

Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



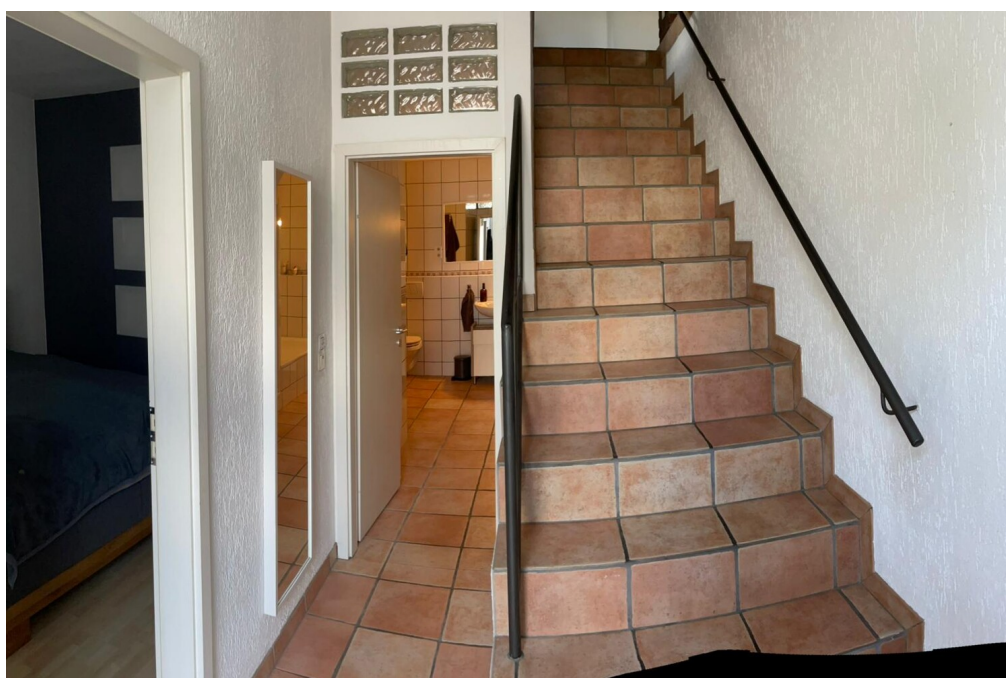
Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



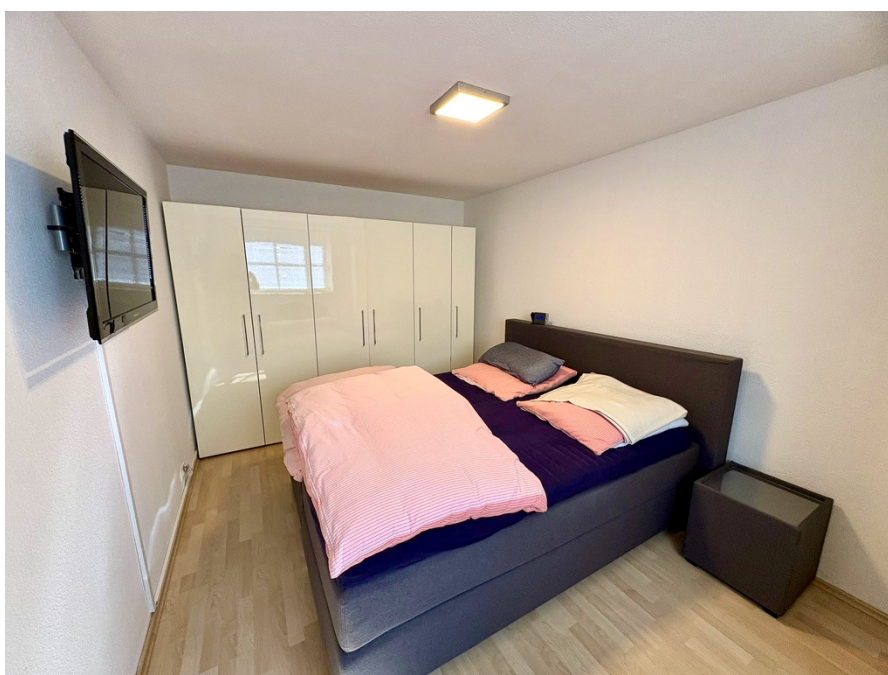
Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



**Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



### Mieteinnahmen

Odenkirchener Str. 305 -307

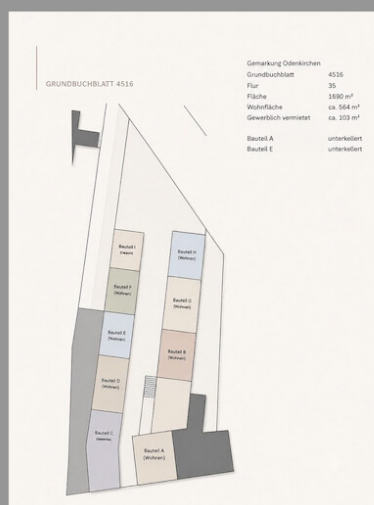
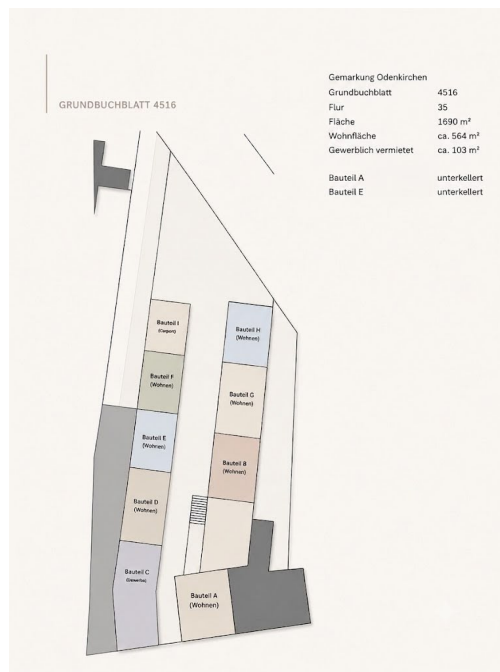
|       |                     | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | Kaltmiete       |
|-------|---------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Geb.A | Haupthaus paterre   | 75,46          | 7,40             | 560,00€         |
| Geb.A | Haupthaus I. Etg    | 59,37          | 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 €         |
| Gesamteinnahmen      | <b>5908,00€</b> |

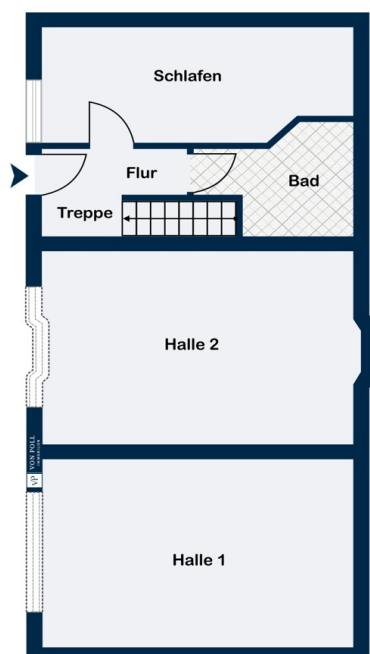
Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach

## Plantas dos pisos



Grundriss B EG

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: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26038014 - 41236 Mönchengladbach**

## Tudo sobre a localização

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, Arzthäuser 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.

**Número da propriedade: 26038014 - 41236 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)**