

Mehrfamilienhaus in Mönchengladbach

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus (7 WE) in
Mönchengladbach - Westend,
Nettomieteinnahmen > 33.000 € p.a.**

S | **SCHWARZ
IMMOBILIEN**
SEIT 2012 IHR MAKLER IN VIERSEN



Objekt-Nr. IS-N2430

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1908	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	201,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	10
Wohnfläche	407,00 m ²	Badezimmer	7
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solides Renditeobjekt in Mönchengladbach-Westend

Dieses gepflegte Jugendstil-Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten befindet sich in zentraler, verkehrsberuhigter Lage von Mönchengladbach-Westend. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Geropark und der Geroweier. Die Innenstadt sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Haus wurde im Jahr 1908 erbaut und in den 1980er Jahren saniert, Instandsetzungen wurden seitdem fortwährend durchgeführt. Es verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 407 m² verteilt sich auf 7 Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über eine solide Ausstattung. Das Haus ist voll vermietet und bietet eine mögliche jährliche Netto-Mieteinnahme von mehr als 33.000 €. Die Mieterstruktur ist gut, Leerstände sind aufgrund der gefragten Innenstadtlage nicht zu befürchten.

Ausstattung:

7 Wohneinheiten

407 m² vermietbare Wohnfläche

Voll vermietet

Jährliche Netto-Mieteinnahme von mehr als 33.000 €

Gute Mieterstruktur

Gehobene Ausstattung

Renoviert und überwiegend modernisiert

In unmittelbarer Nähe zum Geropark und Geroweier

Fußläufig zur Innenstadt

Parkplätze in unmittelbarer Hausnähe bzw. auf der Straße verfügbar

Sonstiges:

Aus Diskretionsgründen veröffentlichen wir nur eine kleine Auswahl an Innenfotos der vermieteten Wohnungen im Internet. Für weitere Einblicke zu den Wohnungen steht auf Anfrage eine virtuelle 360-Grad Besichtigung des gesamten Hauses zur Verfügung.

Fazit:

Dieses solide Renditeobjekt in Mönchengladbach-Westend bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einer guten Rendite und einem geringen Leerstandsrisiko.

Ausstattung

Wohnung EG links, ca. 62 m²:

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer

Wohnung EG rechts, ca. 44 m² (eigene Haustüre direkt von der Straße):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Abstellraum, Küche, Heizungs- und Waschraum

1. Obergeschoss links, ca. 63 m²:

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, kleiner Balkon

1. Obergeschoss rechts, ca. 45 m²

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer

2. Obergeschoss, links (ca. 63m²)

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Badezimmer

2. Obergeschoss, rechts (ca. 45 m²)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer

Dachgeschoss (ca. 85 m²)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer/Büro, Badezimmer, WC separat, Küche, Diele, Dachterrasse

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 234.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können.

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Kauf beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

ingo.schwarz@schwarz-immo24.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber verkehrsberuhigter Wohnlage in Mönchengladbach Westend. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés. Ein paar Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Bars und Museen finden Sie ebenfalls vor Ort. Die nah gelegenen und fußläufig erreichbaren Kindergärten und Schulen erfreuen mit Sicherheit das Elternherz. Die Autobahnen A44, A52 und A61 befinden sich nur 5-10 Autominuten entfernt und auch der Flughafen Düsseldorf ist in nur ca. 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Die Stadt bietet eine Mischung aus grünen Parkanlagen, historischen Gebäuden und Einkaufsmöglichkeiten. Die Einwohner genießen sowohl das städtische Leben, als auch die Nähe zur Natur, da Mönchengladbach von Wäldern und Parks umgeben ist.

Zentrale Lage zum Geropark und Geroweier sowie zur Innenstadt/Altstadt (Alter Markt).

Courtage

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Hinweis: Käuferprovision

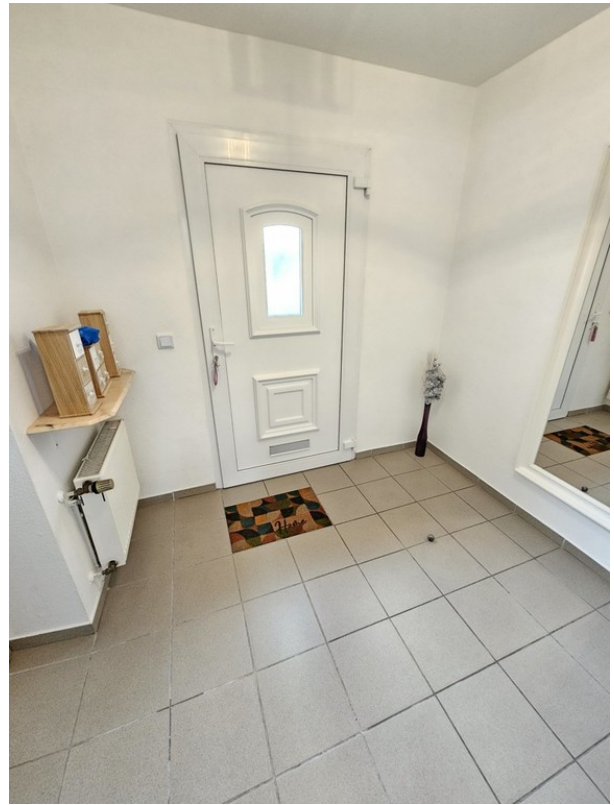
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	234,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

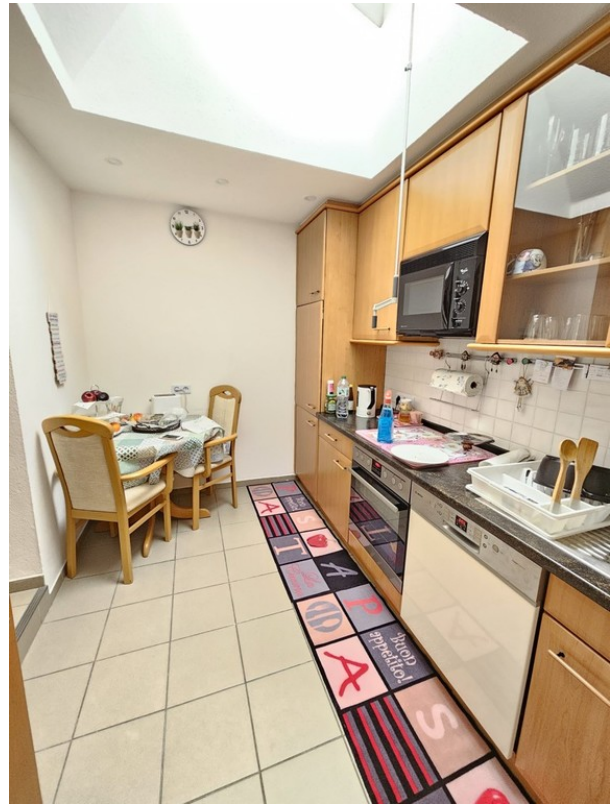
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

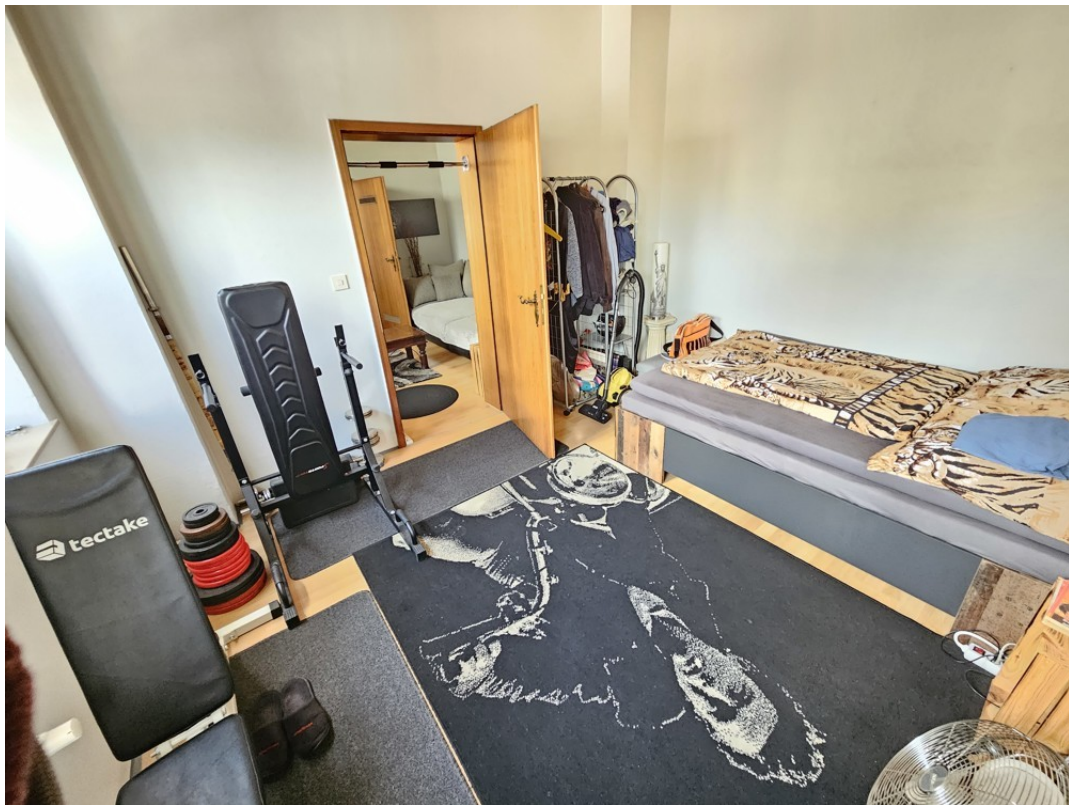
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

