

Mönchengladbach

Kapitalanlage! Gladbacher Bestlage - historisches Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit ! Denkmal AfA

CODE DU BIEN: 23038026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 325 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 263 m²

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23038026
Surface habitable	ca. 325 m²
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1888

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 325 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

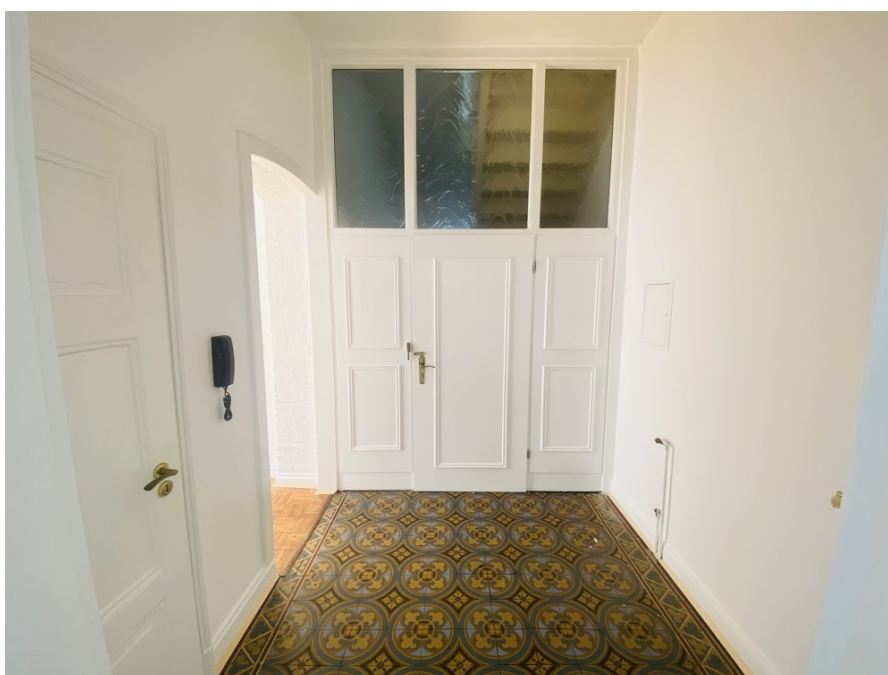
CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



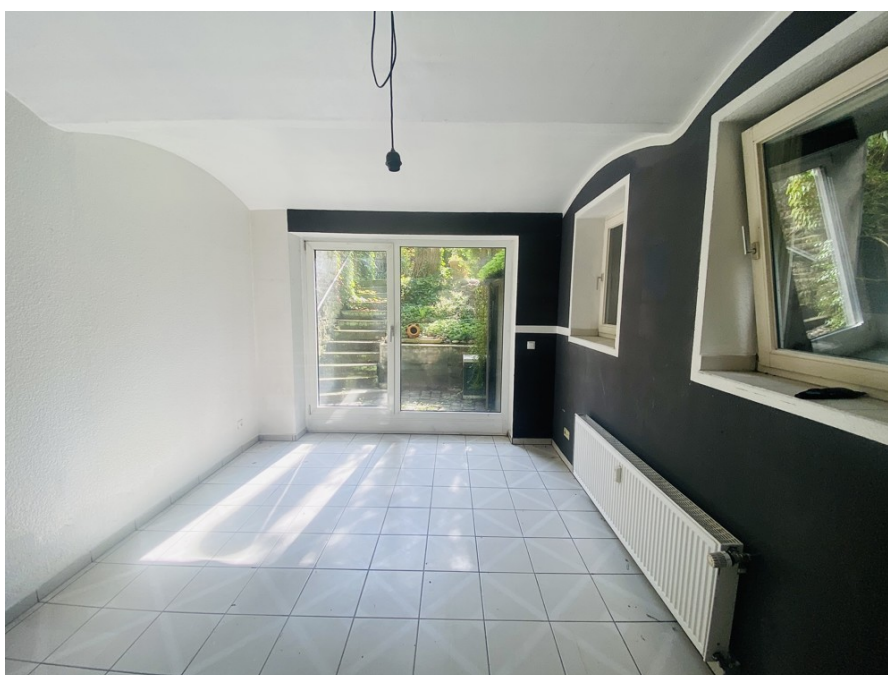
CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

La propriété



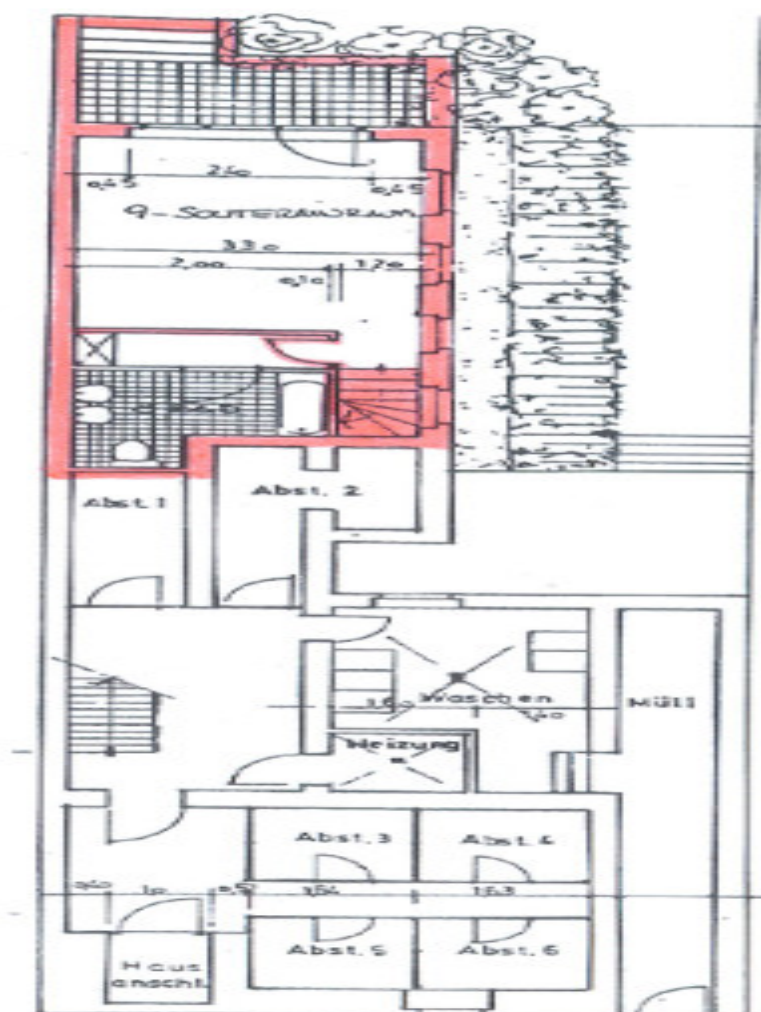
CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

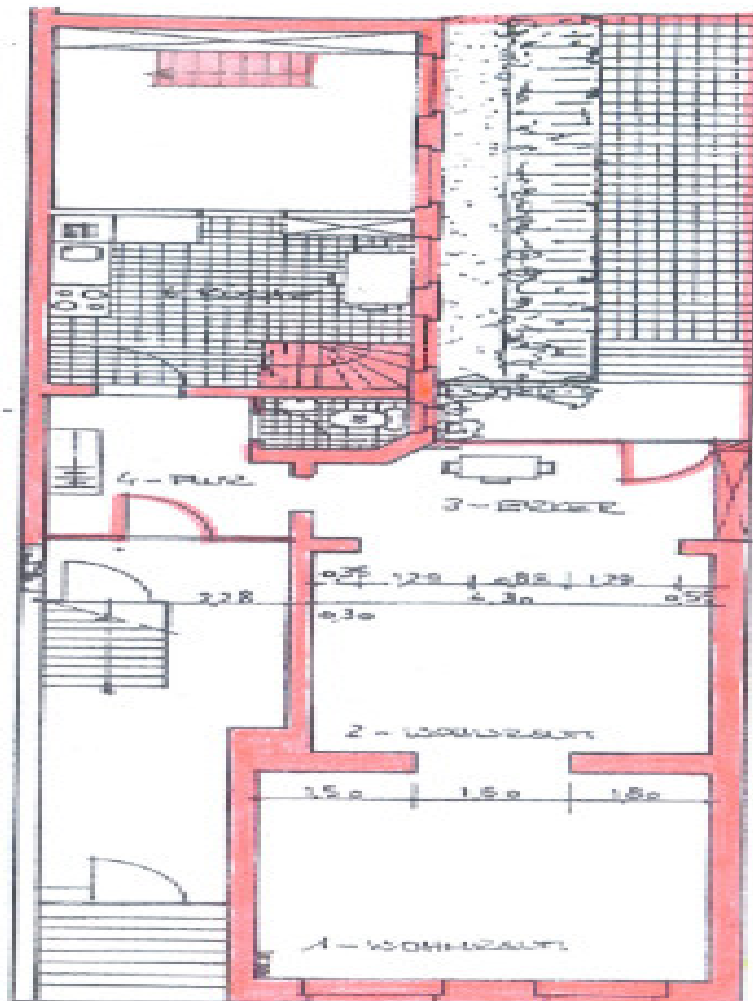
La propriété

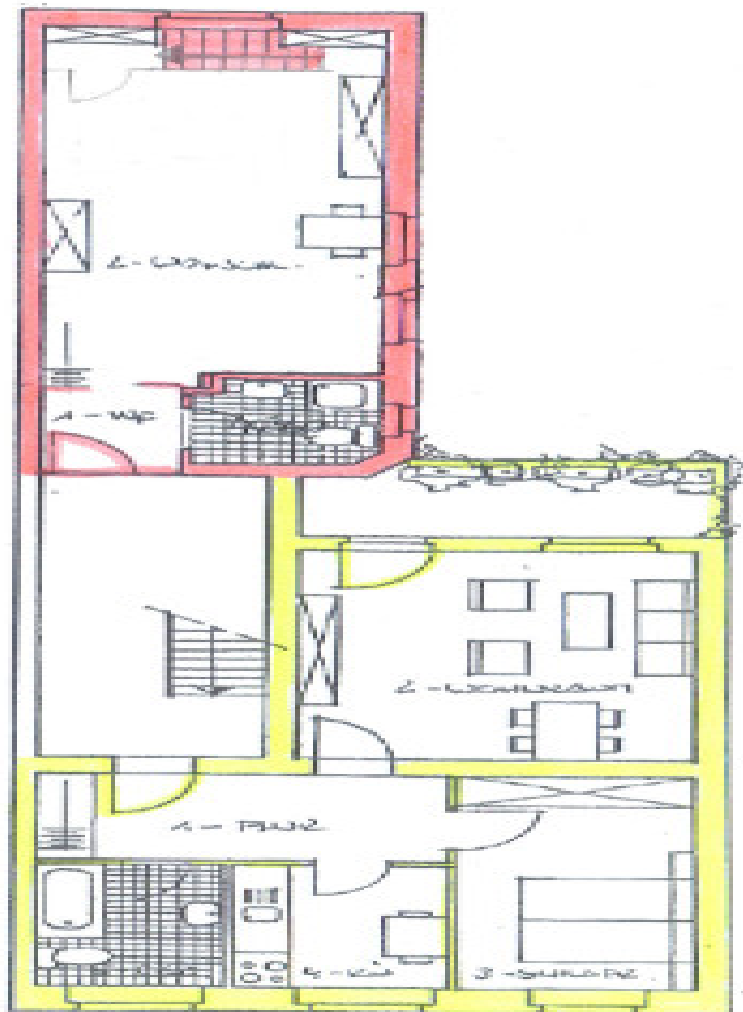


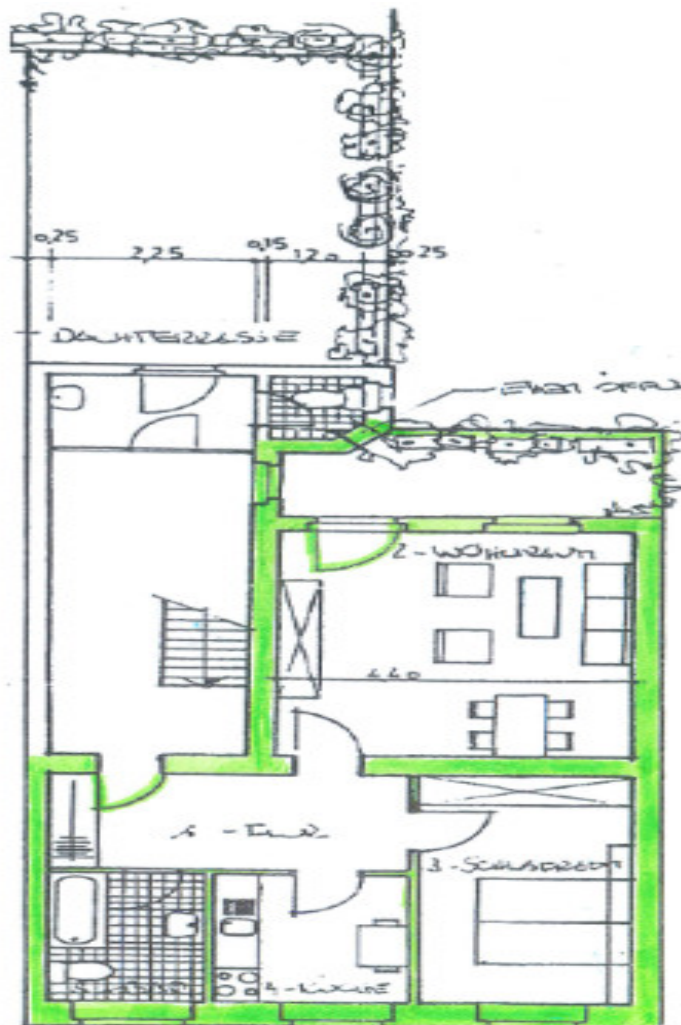
CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

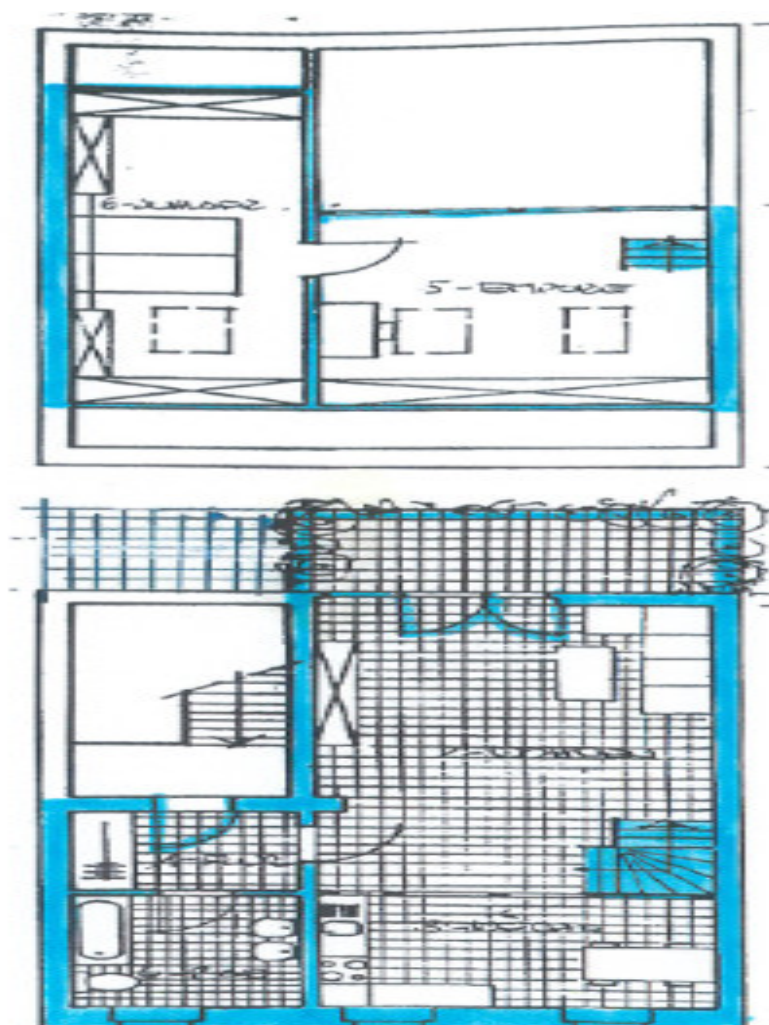
Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Une première impression

Sie träumen von einem stilvollen Ambiente mit zusätzlichen Mieteinnahmen obendrein? Dann freuen wir uns Ihnen dieses bezaubernde Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit vorzustellen. Die Jahresnettokaltniete beträgt ca. 35.000 Euro.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten verteilt auf 4 Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige, ca. 140 m² große Maisonette- Wohnung mit eigenem Garten.

Hier verteilen sich insgesamt vier Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Das Schlafzimmer mit Duschbad im 1. Obergeschoss sowie das Büro mit Wannenbad im Souterrain- Bereich, erreichen Sie über zwei innenliegende Treppen.

Der hochwertige Parkettboden, die wunderschönen Flügeltüren und hohen Altbaudecken verschaffen der Wohnung einen ganz besonderen Charme.

Die Einheit wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert. Im Zuge der Sanierung wurden die Bäder erneuert und der Parkettboden fachgerecht abgeschliffen und neu versiegelt.

Die Einheit ist aktuell für 1.000€ Kalt vermietet.

Des weiteren bietet Ihnen das Haus drei weitere, vollvermietete Einheiten, die zuletzt 2015/ 16 modernisiert wurden und wie folgt aufgeteilt sind:

Erdgeschoss: 140 qm verteilt auf 4 Zimmer und 2 Bäder.

1. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 500€ Kalt vermietet.

2. Obergeschoss: 60 m² Wohnfläche, ebenfalls verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell ebenfalls für 650€ Kalt vermietet.

Dachgeschoss: 75 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer. Die Einheit ist aktuell für 750€ Kalt vermietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer Gemeinschaftswaschküche, einem separaten Fahrradkeller und 6 Kellerräumen genügend Abstellfläche für jeden einzelnen Bewohner.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dem Potential dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Détails des commodités

- 4 Wohneinheiten vollvermietet
- 35.000€ Jahresnettokaltmiete
- gepflegter Keller mit Gemeinschaftswaschküche, Fahrradkeller und 6 Kellerräumen
- Glasfaseranschluss !!
- Toplage im oberen Gründerzeitviertel

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Tout sur l'emplacement

Mönchengladbach, die grüne Großstadt am Niederrhein.

Das historische Mehrfamilienhaus liegt im Zentrum von Mönchengladbach, im ehemaligen Gründerzeitviertel.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Innenstadt und den Hauptbahnhof, sowie alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf.

Die Autobahnen A44, A52 und A61 befinden sich nur fünf Autominuten entfernt und auch der Flughafen Düsseldorf ist in nur ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23038026 - 41061 Mönchengladbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com