

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mönchengladbach

Repräsentatives Renditeobjekt in absolut zentraler Bestlage von Mönchengladbach



Objekt-Nr. **OM-258042**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.533.300 €**

Ansprechpartner:

Axel Wolter

Mobil: 0152 28775508

Albertusstr. 9-11

41061 Mönchengladbach

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	543,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	25,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	631,00 m ²	Garagen	5
Nutzfläche	131,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Highlights:

- Lage, Lage, Lage
- Repräsentatives Erscheinungsbild (Pariser Jugendstilfassade, Rückseite neu verputzt)
- Einwandfreier technischer und optischer Zustand durch fortlaufende Modernisierungen
- Wohnungen und Gewerbeeinheiten wurden in den letzten Jahren hochwertig renoviert
- Baurechtlich genehmigter Dach- und Spitzbodenausbau in 2020
- 5 Garagen und 7 Stellplätze im abgeschlossenen Innenhof
- Abgeschlossenheitserklärung zur Aufteilung in Eigentumswohnungen liegt vor
- Seriöse und zuverlässige Mieterstruktur
- Attraktive nachhaltige Mieteinnahmen: Ist-Miete = 80.700 € p.a., Kaufpreisfaktor = 19
- direkt vom Eigentümer keine Maklercourtage

Das eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus mit einer klassischen Sandsteinfassade im pariser Jugendstil ist das ehemalige Stammhaus der bekannten Textilfirma "Van Laack". Entsprechend repräsentativ und großzügig sind der Eingangsbereich (u.a. mit weißer Marmoroptik) sowie die vermieteten Wohn- und Geschäftsräume ausgestaltet.

Im Erdgeschoß befindet sich auf 92 m² eine kleine Kindertagesstätte und im 1. Obergeschoss auf 165 m² eine seit Jahren etablierte Thai-Massage. Die Wohnung im 2. OG (165 m²) sowie die beiden Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden (127 m² und 82 m²) sind privat vermietet. Im abgeschlossenen Innenhof sind 5 Garagen, ein Schuppen und 7 Stellplätze vermietet.

Ausstattung

gehobene moderne Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Da es sich nicht um einen Notverkauf handelt, bitte ich von Preisverhandlungen grundsätzlich Abstand zu nehmen.

Seriöse Anfragen gerne telefonisch unter Tel 0152-28775508 oder per Email an:
axel.wolter1@gmail.com

Lage

Absolut zentrale und gleichzeitig ruhige Lage von Mönchengladbach (keine Durchgangsstraße), direkt an der Fußgängerzone Hindenburgstraße unmittelbar am Einkaufszentrum Minto und Galeria Kaufhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausrückseite / Innenhof

Exposé - Galerie

Hofansicht



Blick auf den Innenhof



Hausflur



Hausflur

Exposé - Galerie



Kundentoilette im Hausflur



Empfang EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Duschbad EG



Stuckdecke

Exposé - Galerie



Küche DG links



Arbeitszimmer DG links

Exposé - Galerie

Diele



Flur 2. OG

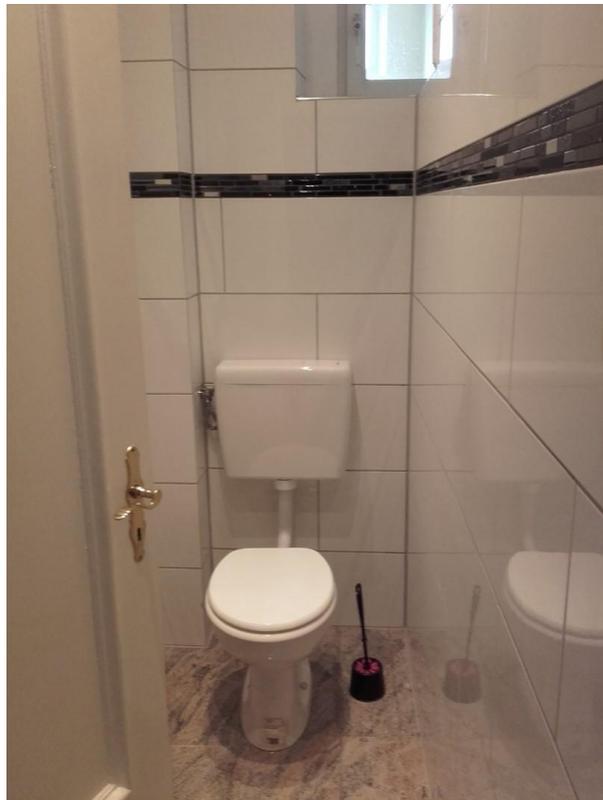


Bad 2. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Gäste-WC 2. OG

Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Arbeitszimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Wintergarten 2. OG

Esszimmer



Zimmer DG

Exposé - Galerie

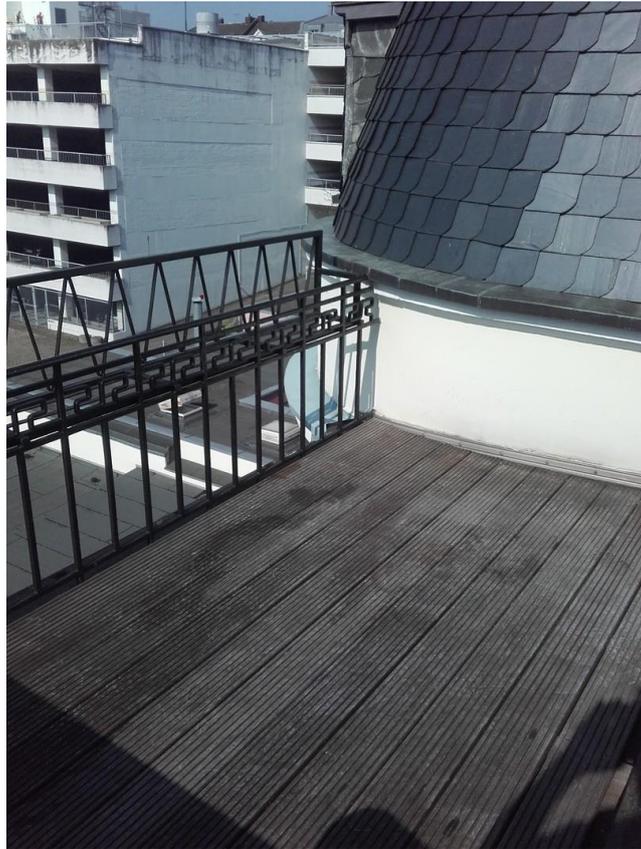


Duschbad DG links



Einbauküche DG links

Exposé - Galerie



Balkon DG links



Wohnzimmer DG links

Exposé - Galerie



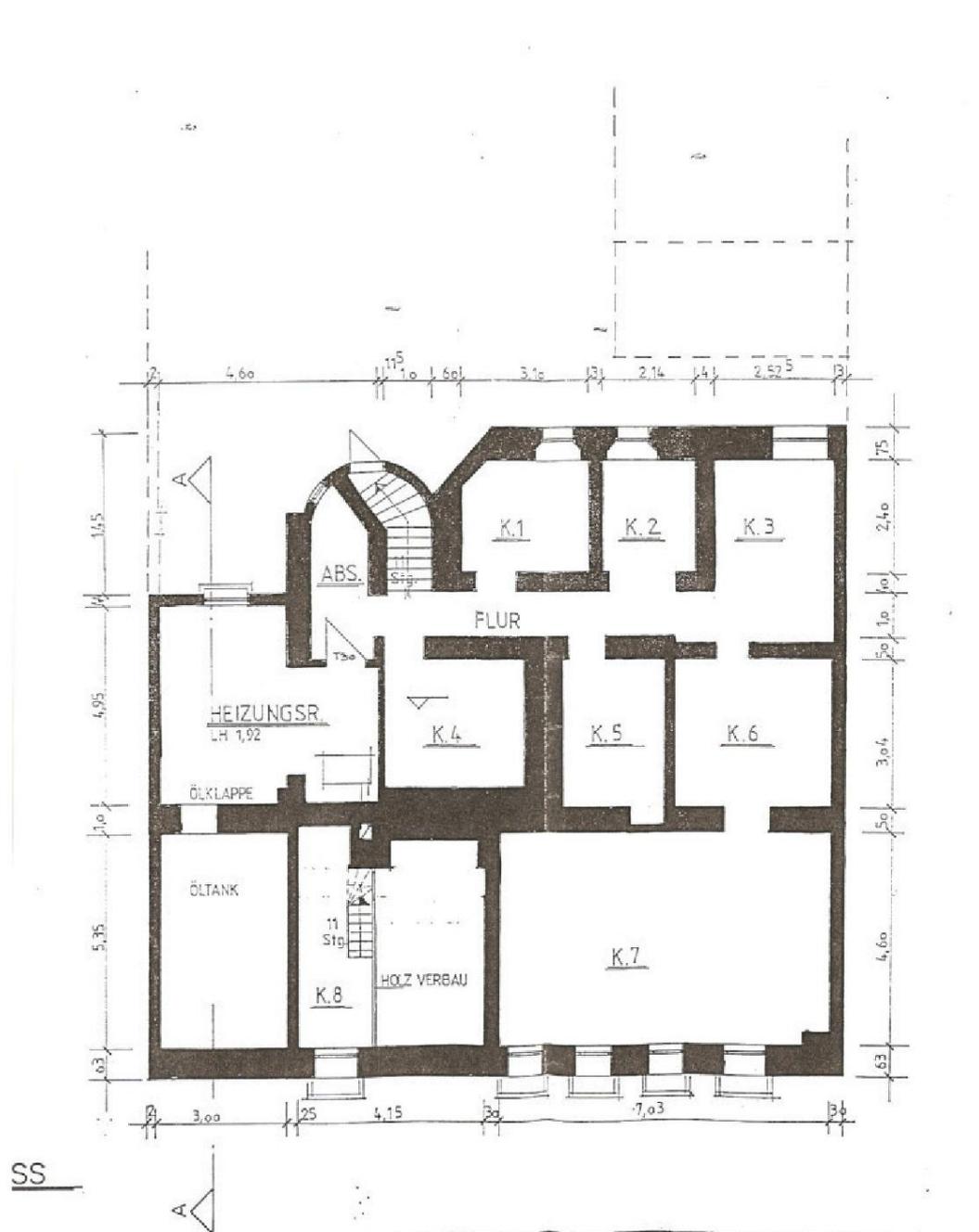
Bad DG links



Wohnzimmer DG links

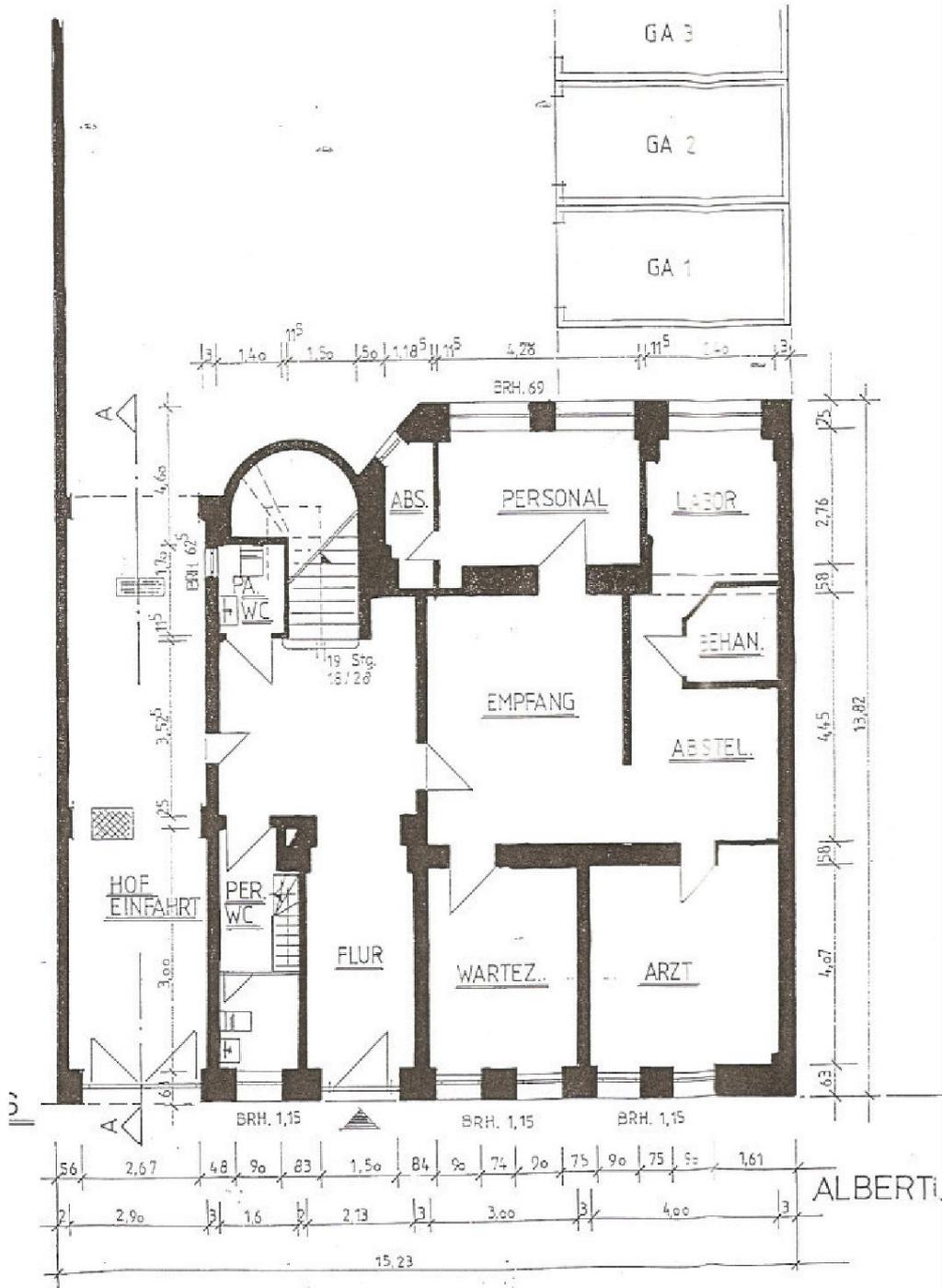
Exposé - Grundrisse

Keller:



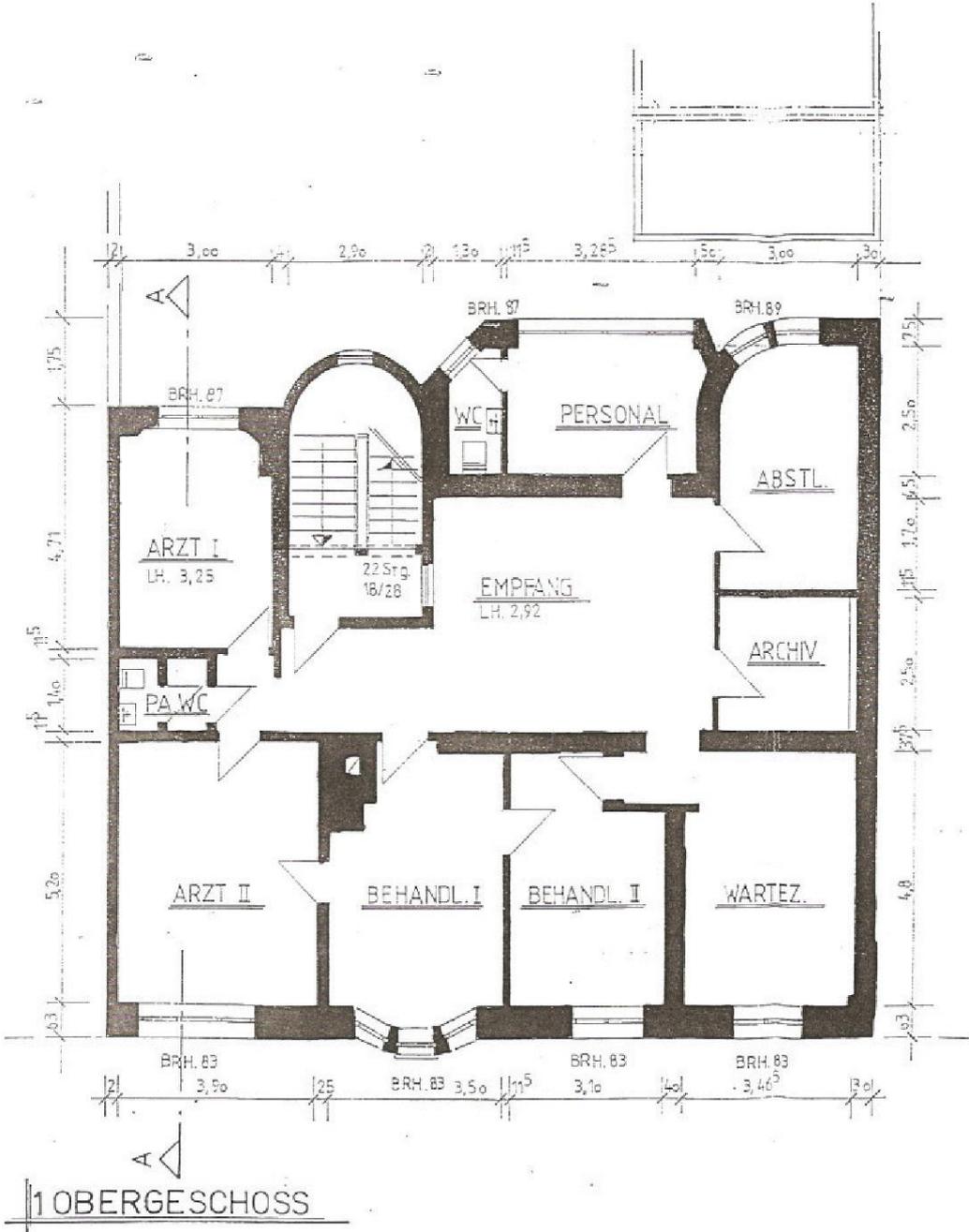
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss:



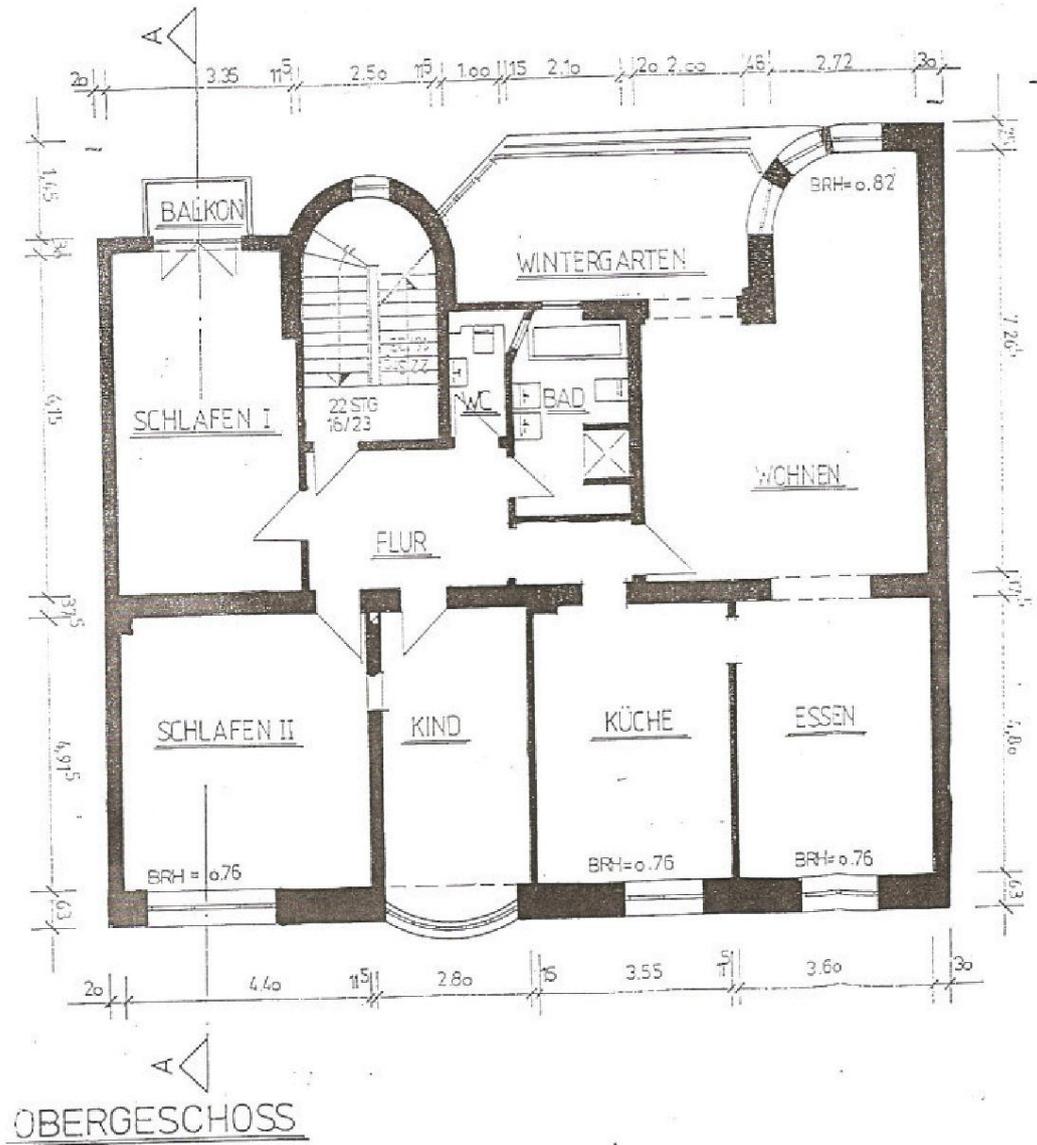
Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss:



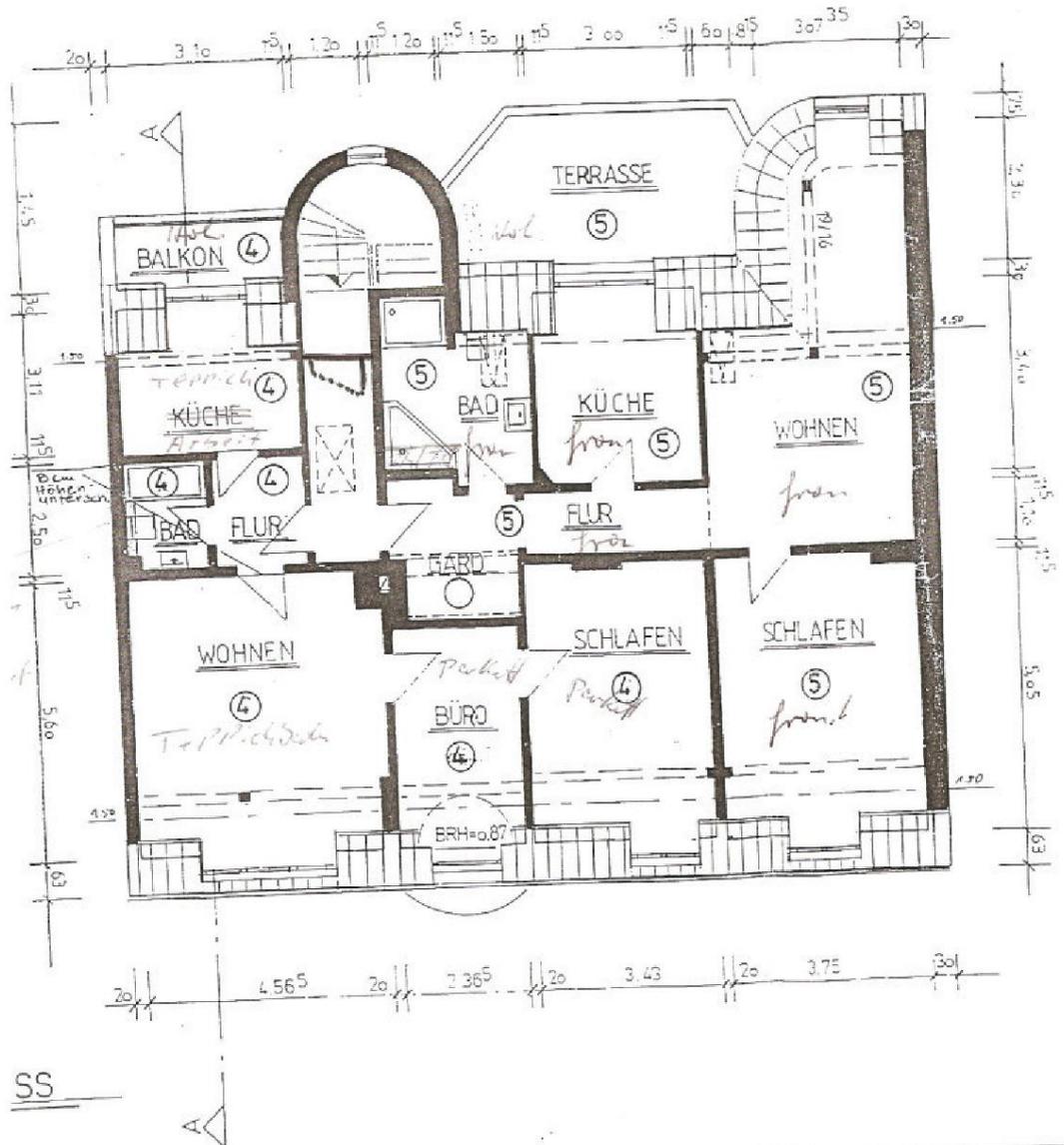
Exposé - Grundrisse

2. Obergeschoss:



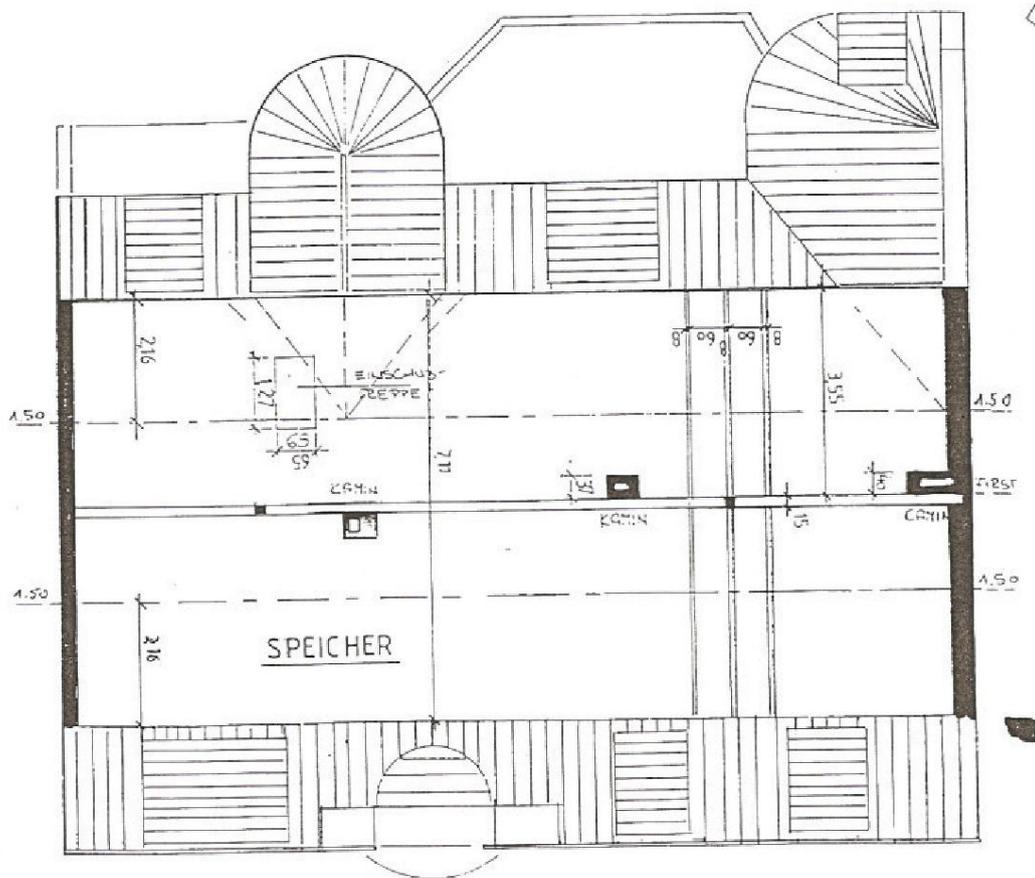
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss:



Exposé - Grundrisse

Spitzboden:

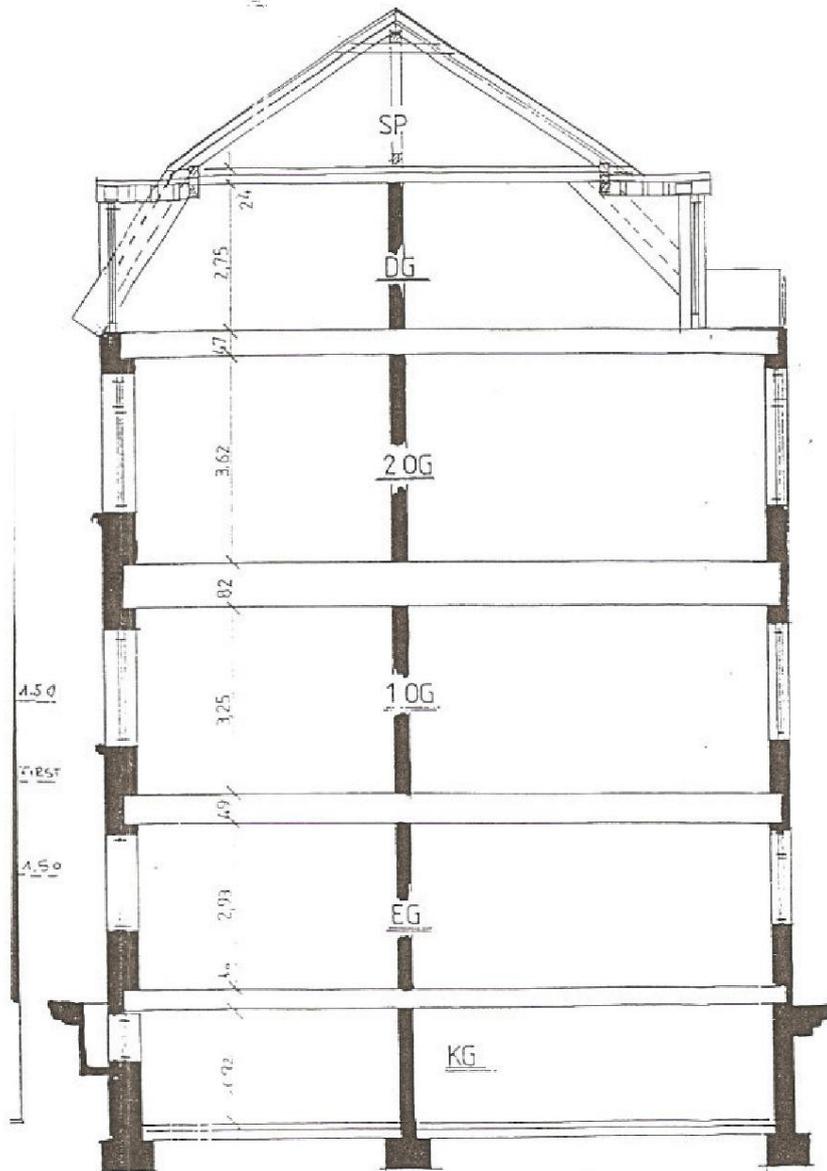


SPITZBODEN

SCF

Exposé - Grundrisse

Schnitt:



SCHNITT A - A

Exposé - Grundrisse

Ansicht Rück:



RÜCKANSICHT

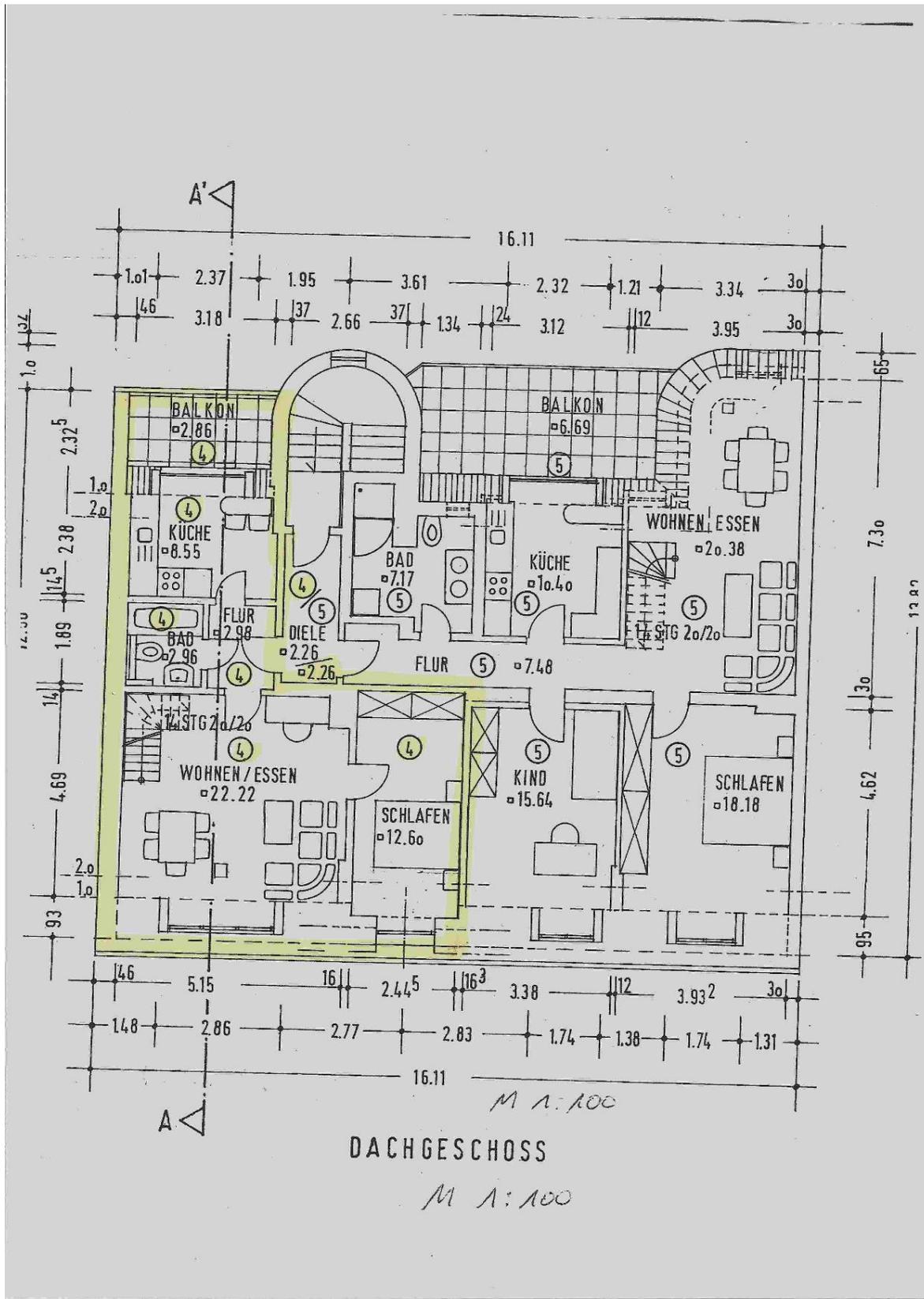
Exposé - Grundrisse

Ansicht Front:



STRASSENANSICHT

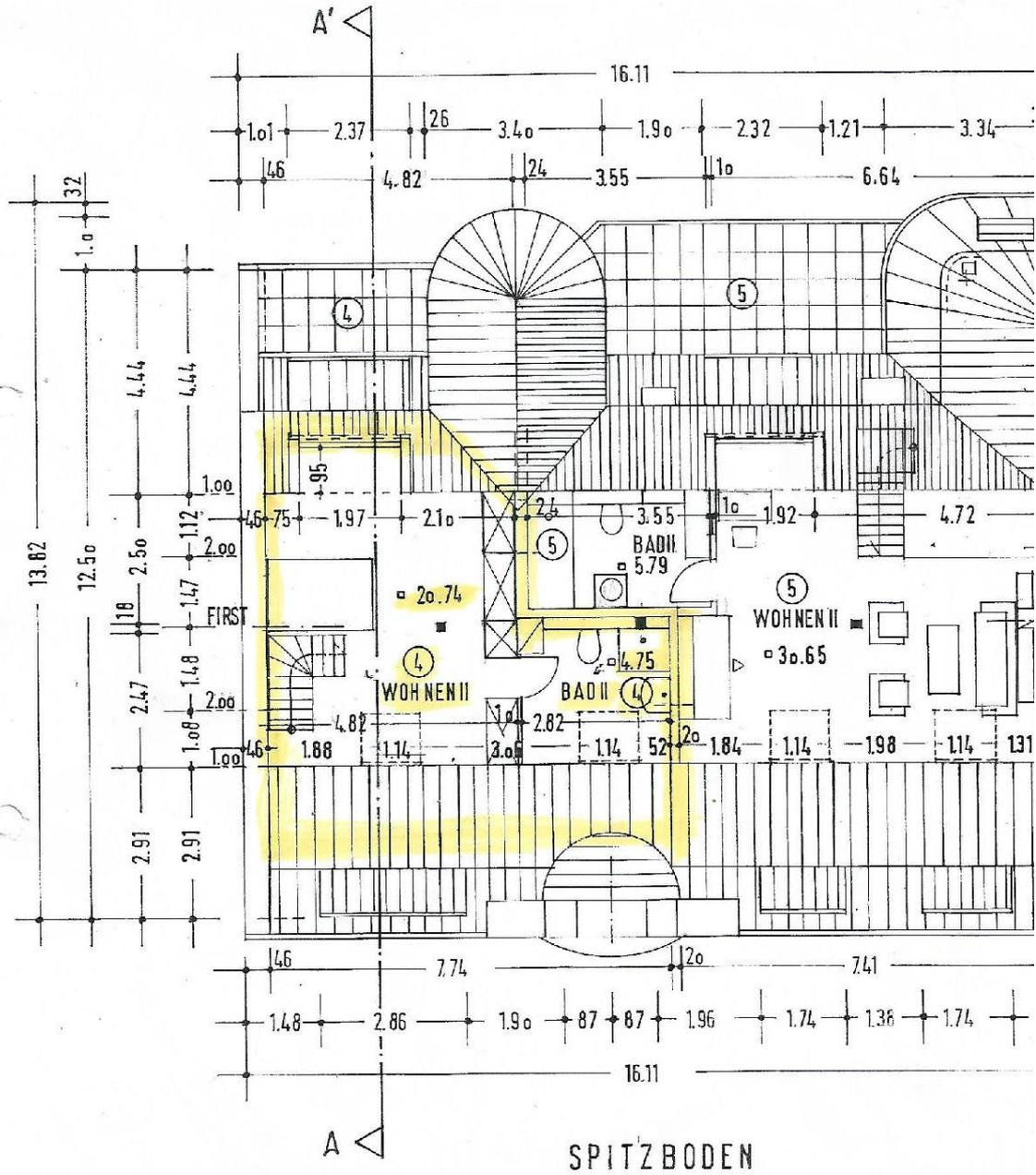
Exposé - Grundrisse



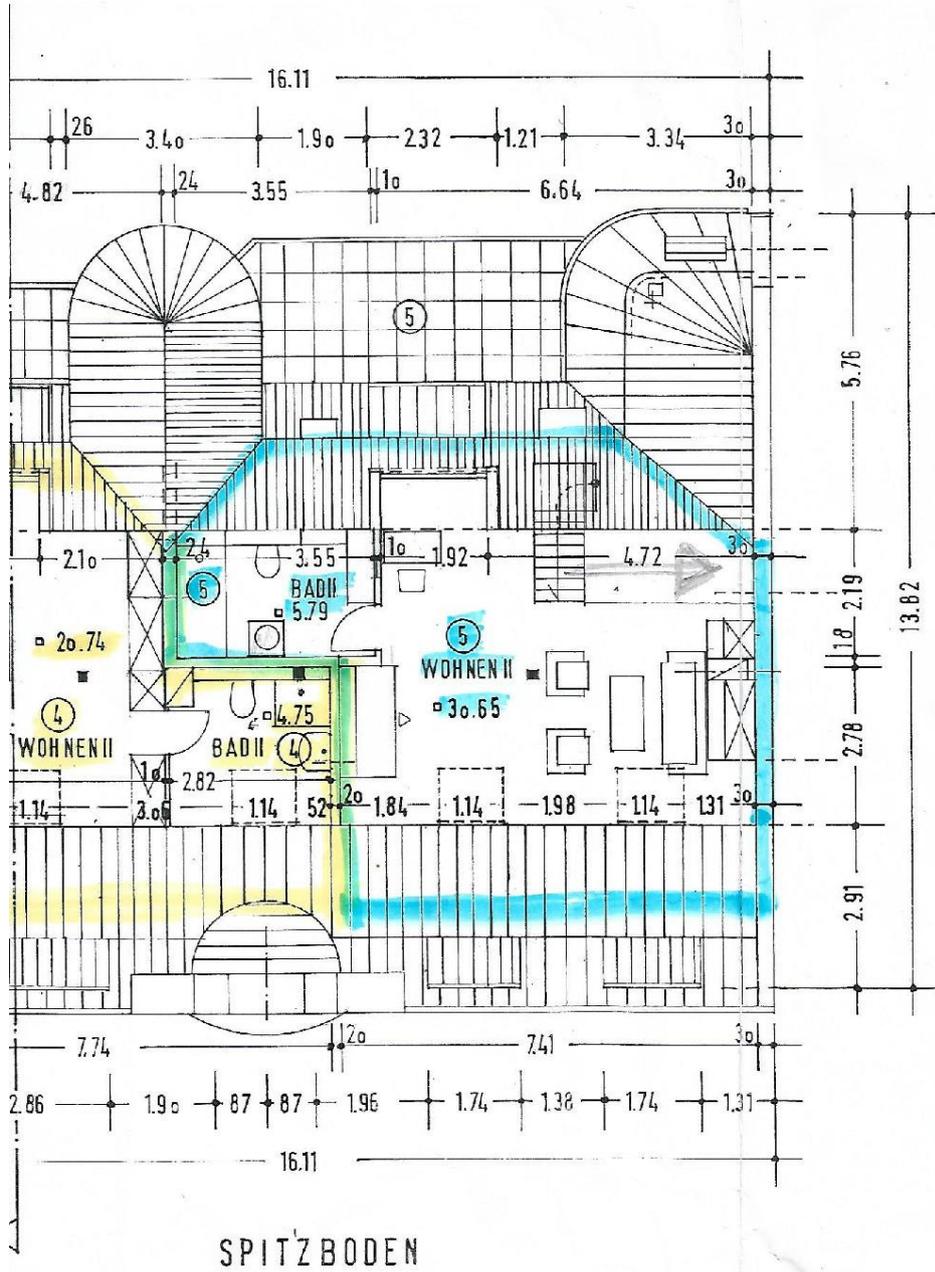
DACHGESCHOSS

M 1:100

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Die Grundrisse sind
und
Bauherr
Architekt


 Datum 06.0
 Gezeichnet
 Index a b

Exposé - Grundrisse

