

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen - Mönchengladbach

Provisionsfreies Wohn- und Geschäftshaus in Toplage Giesenkirchen – Direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. **OM-314936**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **4.690.000 €**

Ansprechpartner:
AHMET KARABULAK
Telefon: 0173 5216127
Mobil: 0173 5216127

Konstantinplatz.5
41238 Nordrhein-Westfalen - Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.162,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	80,00	Garagen	2
Wohnfläche	1.780,00 m ²	Stellplätze	12
Nutzfläche	2.480,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Top-Lage direkt am Marktplatz von Mönchengladbach-Giesenkirchen. Die Immobilie kombiniert eine stabile Wohnnutzung mit langfristig vermieteten Gewerbeeinheiten und bietet dadurch eine breit diversifizierte und nachhaltige Ertragsstruktur.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1950 errichtet und in den Jahren 2020–2021 umfassend modernisiert und technisch saniert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem die Heizungsanlage, Elektro- und Sanitärinstallationen, Dach- und Fassadenbereiche sowie Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen erneuert bzw. modernisiert.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 14 Wohneinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die überwiegend an langjährige und etablierte Mieter vermietet sind. Die Gewerbeflächen werden aktuell für Gastro, Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzung genutzt und profitieren besonders von der zentralen Lage am Marktplatz.

Die Wohnungen zeichnen sich durch funktionale und großzügige Grundrisse sowie eine zeitgemäße Ausstattung aus. Helle Treppenhäuser mit hochwertigem Steinboden sowie gepflegte Gemeinschaftsbereiche unterstreichen den insgesamt sehr ordentlichen und nachhaltigen Objektzustand.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine weitere Einheit (ehemaliger Raumausstatter / Kegelbahn), die aktuell zur Vermietung ausgeschrieben ist und zusätzliches Mietsteigerungspotenzial bietet.

Für Mieter und Gewerbetreibende stehen 12 Stellplätze sowie 2 Garagen zur Verfügung, was insbesondere in der zentralen Innenstadtlage einen zusätzlichen Standortvorteil darstellt.

Durch die Kombination aus Top-Mikrolage, vollständiger Vermietung, umfangreicher Sanierung sowie stabiler Mieterstruktur stellt diese Immobilie eine langfristig attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial dar.

Ausstattung

Sonstiges:

Raumaufteilung:

Ladenlokal 1:

- + Eingangsbereich
- + Verkaufsraum
- + Lagerraum

Ladenlokal 2:

- + Grill
- + Restaurantbereich
- + Lagerraum
- + WC Damen
- + WC Herren
- + Küche
- + Büro

Ladenlokal 3:

- + Eingangsbereich
- + Garderobe
- + Bäckereibetrieb
- + Kaffeeraum
- + Kundentheke
- + Vorbereitungsraum

Ladenlokal 4:

- + Ladenlokal
- + Flurbereich
- + Bad mit WC und Wanne
- + Lagerraum 1
- + Lagerraum 2

Wohnung № 1:

- + Flurbereich
- + Bad mit Dusche und WC
- + Abstellraum 1
- ... Flurbereich
- + Abstellraum 2
- + Wohnzimmer
- + Schlaf - Kinder - oder Arbeitszimmer
- + Küche

1. OG ... Wohnung № 2:

- + Eingangsbereich
- + Flurbereich
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Bad mit Dusche und WC
- + Wohnzimmer & Küche

Treppenhaus ...

Wohnung № 3:

- + Eingangsbereich
- + Flur
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Abstellraum
- + Küche

- + Wohnzimmer
- + Bad mit Dusche und WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2

Treppenhaus ...

Wohnung № 4:

- + Eingangsbereich
- + Flur
- + Küche
- + Wohnzimmer
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Bad mit Wanne und WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2

Wohnung № 5:

- + Wohnbereich
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 3
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 4
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 5
- + Flurbereich
- + Abstellraum
- + Küche ... Sonnenbalkon
- + Bad mit Dusche und WC
- + Wohnzimmer ... Sonnenbalkon

Wohnung № 6:

- + Eingangsbereich
- + Flurbereich
- + Küche
- + Wohnzimmer
- + Bad mit Wanne und WC
- + Flurbereich
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2

Wohnung № 7:

- + Eingangsbereich

- + Flur
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Bad mit Wanne und WC
- + Küche
- + Wohnzimmer

2. OG ... Wohnung № 8:

- + Eingangsbereich
- + Flur
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer
- + Bad mit Wanne und WC
- + Küche
- + Wohnzimmer

Wohnung № 9:

- + Eingangsbereich
- + Flur
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer
- + Bad mit Wanne und WC ... natürlich mit Tageslicht
- + Küche
- + Wohnzimmer

Treppenhaus ...

Wohnung № 10:

- + Eingangsbereich
- + Flurbereich
- + Esszimmer
- + Küche
- + Bad mit Wanne und WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1 ... Sonnenbalkon
- + Wohnzimmer
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 3
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 4

Wohnung № 11:

- + Flur
- + Wohnzimmer ... mit Balkon
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1... mit Balkon

- + Bad mit Wanne und WC
- + Küche
- + Küche
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2

Wohnung № 12:

- + Flurbereich
- + Bad mit Wanne und WC
- + Küche
- + Abstellraum 1
- + Abstellraum 2
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Wohnzimmer ... mit Sonnenbalkon
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 3
- + Gäste WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 4

Treppenhaus ...

3. OG ... Wohnung № 13:

- + Flurbereich
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2 ...Sonnenbalkon
- + Küche ... natürlich mit Sonnenbalkon
- + Wohnzimmer ... ebenfalls mit Sonnenbalkon
- + Bad mit Wanne und WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 3
- + Küche 2

Treppenhaus ...

Wohnung № 14:

- + Flur 1
- + Flur 2
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 1
- + Bad mit Dusche und WC
- + Küche
- + Gäste WC
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 2

- + Wohnzimmer ... mit Sonnenbalkon
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 3 ... mit Sonnenbalkon
- + Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer 4 ... mit Sonnenbalkon

KG:

- + Flurbereich 1
- + Gemeinschaftsraum 1
- + Gemeinschaftsraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Direktkauf vom Eigentümer – ca. 200.000 € sparen

Keine Maklerprovision, keine Umwege – ein fairer und transparenter Deal.

Standortqualität & Marktpotenzial

Die Immobilie befindet sich am Konstantinplatz in Mönchengladbach-Giesenkirchen, einer gefragten und stabilen Wohnlage mit kontinuierlicher Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der positiven Standortentwicklung ist langfristig von einer nachhaltigen Wertsteigerung auszugehen.

Konservativ kalkuliert kann in dieser Lage von einer jährlichen Wertsteigerung von mindestens 5 % ausgegangen werden.

Beispielrechnung:

$4.690.000 \text{ €} \times 5 \% = 234.500 \text{ €}$ Wertsteigerung pro Jahr

Das entspricht rund 20.000 € monatlicher Wertentwicklung, zusätzlich zu den laufenden Mieteinnahmen.

Der angesetzte Faktor von 13,5 wurde bewusst konservativ gewählt. In vergleichbaren Lagen werden häufig höhere Faktoren erzielt, wodurch zusätzliches Marktpotenzial besteht.

Gesamtrendite – Ganzheitliche Investoren Betrachtung

Die Bewertung dieser Immobilie sollte nicht ausschließlich über den klassischen Mietfaktor erfolgen. Für Investoren ist eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung entscheidend.

① Laufende Mieteinnahmen

Aktuelle IST-Miete: ca. 313.000 € p.a.

Ab 01.09.2026: ca. 323.000 € p.a.

Realistische SOLL-Miete: ca. 360.000 € p.a.

Bereits heute ergibt sich ein Faktor von etwa 14 auf IST bzw. ca. 12 auf SOLL.

② Zusätzliche Mieteinnahmen

Eine ehemalige Gewerbeeinheit (Raumausstatter / Kegelbahn) ist derzeit frei und zur Vermietung ausgeschrieben.

Potenzial: 800 – 1.000 € monatlich

= 9.600 – 12.000 € p.a. zusätzliche Einnahmen

③ Wegfall der Maklerprovision

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, wodurch die übliche Maklerprovision entfällt.

➔ Ersparnis für den Käufer: ca. 200.000 €

Dies stellt einen unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteil dar.

④ Standortbedingte Wertsteigerung

Durch die zentrale Lage, die stabile Vermietung sowie den modernisierten Zustand wird eine konservative Wertsteigerung von ca. 5 % p.a. angenommen.

Dies entspricht etwa 234.500 € zusätzlicher Vermögensentwicklung pro Jahr.

Lage

1 A LAGE DIREKT AM MARKTPLATZ

Lagebeschreibung

Herzlich Willkommen in Mönchengladbach-Giesenkirchen: Wo Geschichte auf Moderne trifft und Wirtschaftskraft pulsiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer beliebten Region Nordrhein-Westfalens, die für ihre vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote bekannt ist. Die zentrale Lage in Mönchengladbach dient mit knapp 270.000 Einwohnern als lukrativer Wirtschaftsstandort in der Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln und den Benelux-Ländern.

In einem Radius von rund 100 km erreicht man hier 15 Millionen Menschen.

Inmitten des pulsierenden Herzens von Mönchengladbach liegt Giesenkirchen, ein charmanter Stadtteil, der den perfekten Mix aus historischem Erbe und modernem Flair bietet. Unser exklusives Wohn- und Geschäftshaus erhebt sich als Investment-Riese in dieser begehrten Lage und verkörpert den Inbegriff von Luxus, Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik.

Der Stadtteil MG-Giesenkirchen profitiert von seiner strategisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und dem Benelux-Raum. Diese Nähe bietet nicht nur erstklassige Geschäftsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an internationale Märkte. Die robuste Wirtschaftskraft der Region spiegelt sich in einem breiten Spektrum von Industrien wider, von der Automobil- und Chemieindustrie bis hin zu innovativen Technologieunternehmen. Entfernungen:

Einkaufsmöglichkeiten 0,5 km

Kindergärten 0,3 km

Grundschule 0,3 km

Bus 0 km

Autobahn 4,8 km

Sonstiges

Für eine Besichtigung bitte einen Termin mit uns abstimmen und aus Diskretionsgründen bitte keine eigenen Besichtigungen vornehmen.

Standort- und Investmentbeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen im gesamten Stadtgebiet von Mönchengladbach – direkt am Marktplatz in Giesenkirchen. Dieser Standort zeichnet sich durch eine außergewöhnlich hohe Besucherfrequenz und eine sehr stabile Nachfrage aus. Selbst etablierte Innenstadtlagen wie der Alte Markt erreichen nicht die gleiche Dynamik und Bewegung wie dieser Standort. Während dort teilweise Leerstände zu verzeichnen sind, besteht am Marktplatz in Giesenkirchen seit über 15 Jahren eine durchgehend starke Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Bemerkenswert ist, dass in diesem Objekt beziehungsweise an diesem Standort seit mehr als 15 Jahren kein Leerstand verzeichnet wurde. Die Nachfrage von Mietinteressenten ist konstant hoch, und es liegen regelmäßig Anfragen für verfügbare Flächen vor. Dies unterstreicht die nachhaltige Attraktivität der Lage und die wirtschaftliche Stabilität des Investments.

Aus diesem Grund sollte ein Käufer nicht ausschließlich auf die reine Faktorberechnung achten, sondern auch die langfristige Wertentwicklung der Immobilie berücksichtigen. Die Immobilie profitiert von einer stetigen Nachfrage sowie von kontinuierlich steigenden und nachweisbaren Mieteinnahmen in den vergangenen Jahren.

Somit handelt es sich nicht nur um eine stabile Kapitalanlage, sondern auch um ein Objekt mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial in einer nachweislich gefragten 1A-Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Exzellente Kapitalanlage
Voll vermietetes Anlageobjekt mit

323.000,00 €

Jahresnettomiete



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



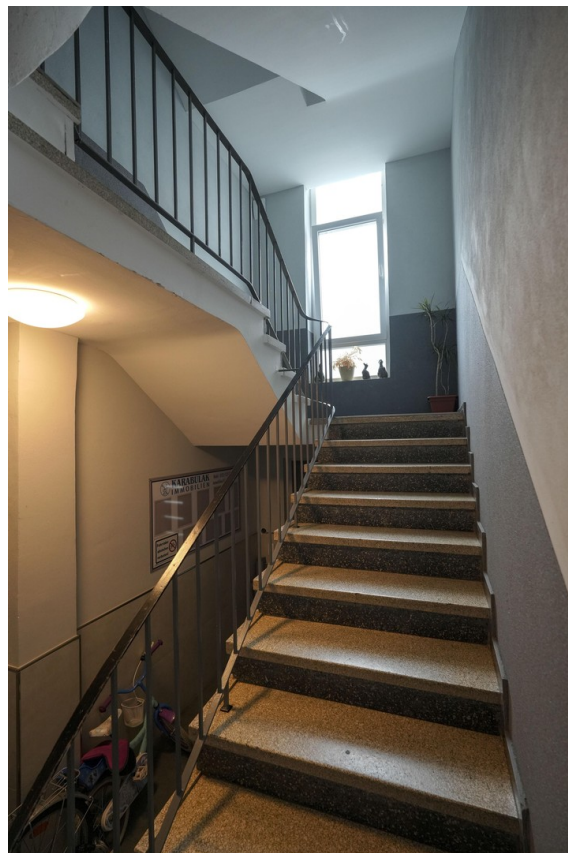
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



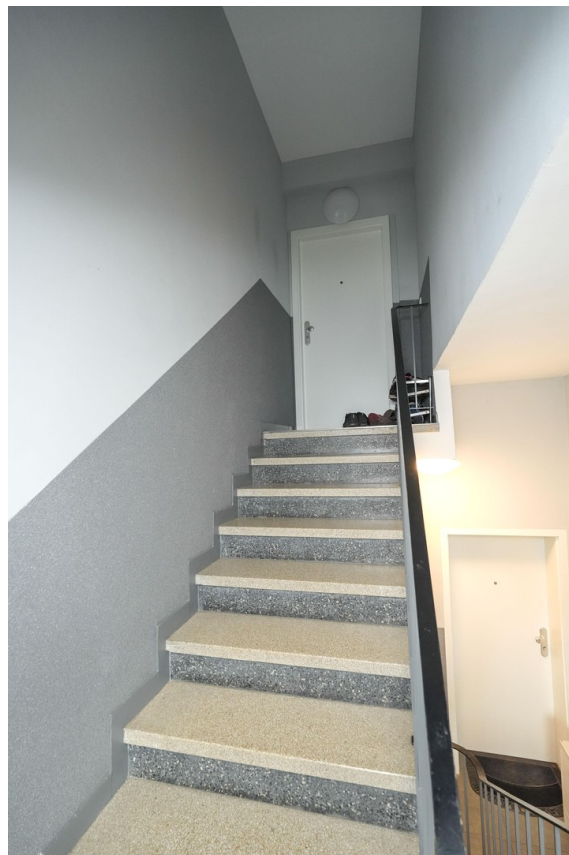
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

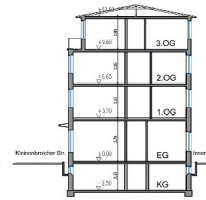


Exposé - Grundrisse

KARABULAK QUARTIER



ANSICHT - Kleinenbroicher Str.



SCNITT A-A



ANSICHT - Innenhof 1



ANSICHT - Konstantinplatz



ANSICHT - Innenhof 2

Exposé - Grundrisse

KARABULAK QUARTIER

KELLERGESSCHOSS



Exposé - Grundrisse

KARABULAK QUARTIER

1. OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

KARABULAK QUARTIER

2. OBERGESCHOSS



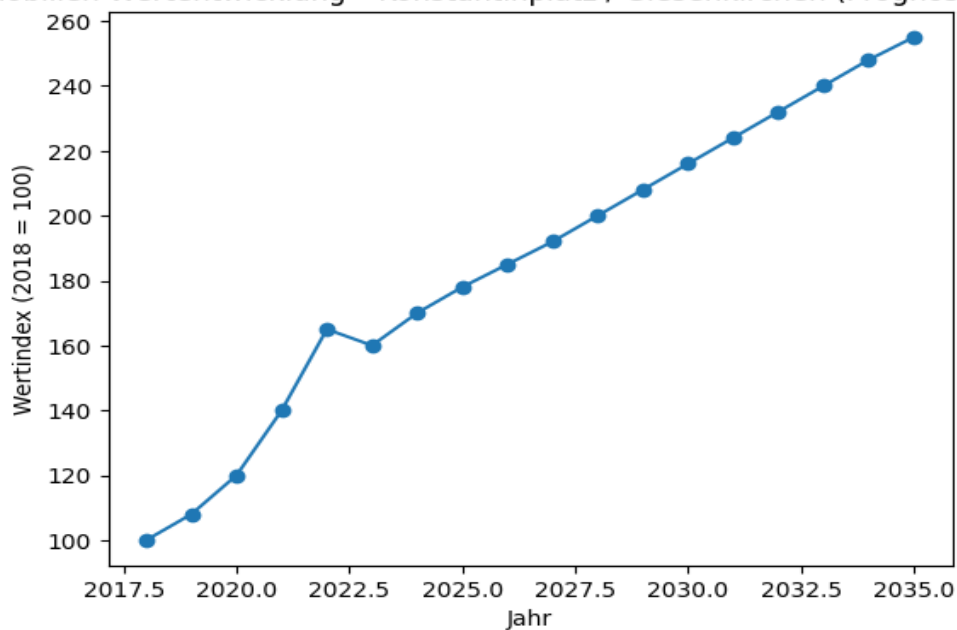
Exposé - Anhänge

1.

Immobilien Preisentwicklung – Konstantinplatz (Giesenkirchen)

Diese Präsentation zeigt die Immobilien-Wertentwicklung im Bereich Konstantinplatz in Mönchengladbach-Giesenkirchen. Der Index setzt das Jahr 2018 = 100. Die Werte bis 2025 basieren auf Marktbeobachtungen, während die Jahre 2026–2035 eine langfristige Marktprognose mit moderatem Wachstum darstellen.

Immobilien Wertentwicklung – Konstantinplatz / Giesenkirchen (Prognose bis 2035)



Jahr	Indexwert	Veränderung %
2018	100	-
2019	108	8.0 %
2020	120	11.1 %
2021	140	16.7 %
2022	165	17.9 %
2023	160	-3.0 %
2024	170	6.2 %
2025	178	4.7 %
2026	185	3.9 %
2027	192	3.8 %
2028	200	4.2 %
2029	208	4.0 %
2030	216	3.8 %

2031	224	3.7 %
2032	232	3.6 %
2033	240	3.4 %
2034	248	3.3 %
2035	255	2.8 %