

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mönchengladbach

provisionsfrei direkt vom Eigentümer: Attraktives Renditeobjekt am Wasserturm / Bunter Garten



Objekt-Nr. OM-400594

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **879.000 €**

Ansprechpartner:

Axel Wolter

Telefon: 0152 28775508

Mobil: 0152 28775508

Viersener Straße 116
41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1955 | Energieträger | Öl |
| Grundstücksfläche | 362,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 17,00 | Schlafzimmer | 6 |
| Wohnfläche | 434,00 m ² | Badezimmer | 8 |
| Nutzfläche | 100,00 m ² | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Highlights:

- Lage, Lage, Lage
- Repräsentatives Erscheinungsbild
- Einwandfreier technischer und optischer Zustand durch fortlaufende Modernisierungen, kein Renovierungsstau
- Wohnungen und Gewerbeinheit wurden in den letzten Jahren regelmäßig renoviert
- Seriöse und zuverlässig zahlende Mieterstruktur
- Attraktive nachhaltige Mieteinnahmen: Ist-Kaltmiete = 48.960 € p.a., Kaufpreisfaktor = 17,9
- direkt vom Eigentümer, daher keine Maklercourtage

Im Erdgeschoß befindet sich auf 100 m² ein seit Jahren gut laufender Friseursalon. Die Wohnungen im 1. OG (111 m²), im 2. OG (103 m²) sowie die Wohnung im Dachgeschoss (120 m²) sind langfristig an solvente und seriöse Mieter privat vermietet.

Bitte beachten Sie auch meine beiden anderen inserierten Reniteobjekte auf der Bismarckstr. 47 (Scout-ID 167794322) und der Albertusstr. 9 (Scout-ID 167794375).

Ausstattung

Moderne Ausstattung, kein Renovierungsstau

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Es wird ausdrücklich um telefonische Kontaktaufnahme unter 0152-28775508 gebeten. Kaufpreisverhandlungen sind nicht erwünscht. Makleranfragen sind ausdrücklich nur dann erlaubt, wenn ein konkreter Kaufinteressent vermittelt werden soll.

Lage

Beste Lage, direkt gegenüber dem Wasserturm, im Zentrum von Mönchengladbach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 169,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Arbeitszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Dachterrasse 2. OG

Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Bad 2. OG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG

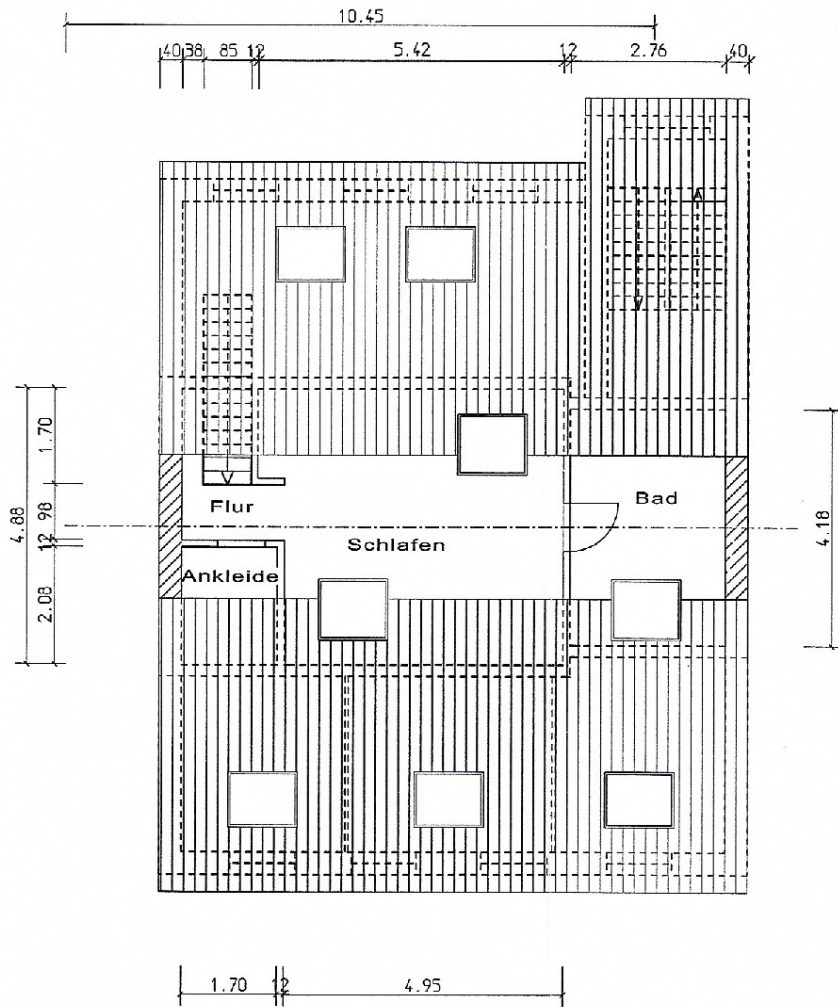


Gäste-WC DG

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Spitzboden

INGENIEURPLANUNG 
 Dipl.-Ing. Detlev H. Justen

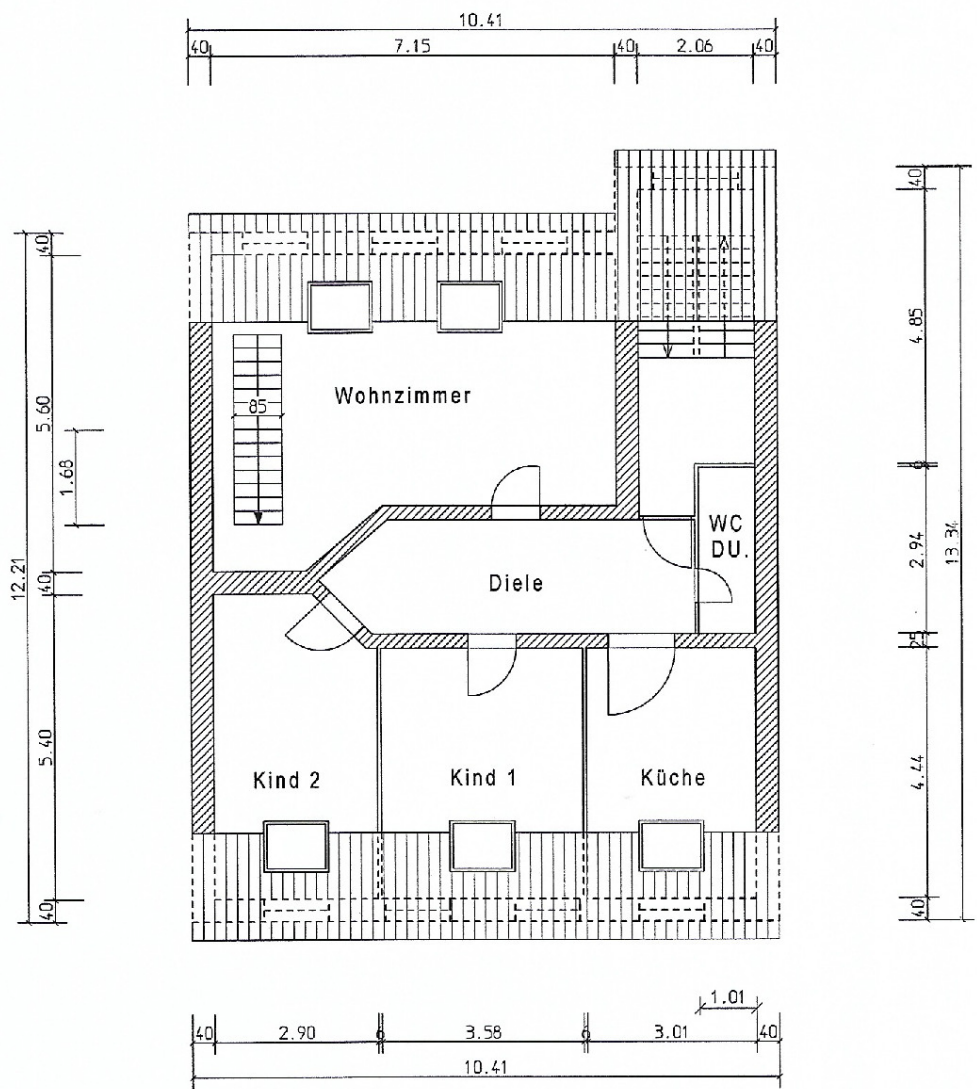
Beratender Ingenieur für Baukonstruktion und Baustatik, Energieeffizienz
 An Neuen Wasserturn 1, 41063 Mönchengladbach, T: 02161-834816, F: 836870

Bauvorhaben: **Bestandsaufnahme des Wohn- und Geschäftshauses in 41063 MG, Viersener Str.116**

Darstellung: **Dachgeschoss & Spitzboden**

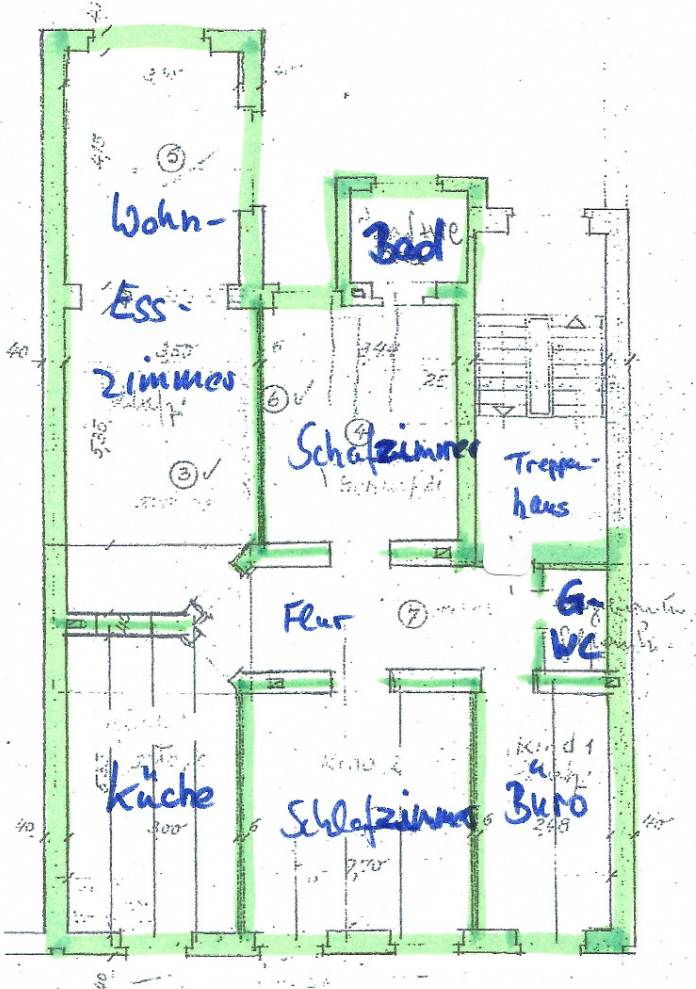
| Zeichnung Nr.: | Maßstab: | Änderungen: |
|----------------|----------|-------------|
| Blatt 1 | 1:100 | - |
| | | - |

Exposé - Grundrisse



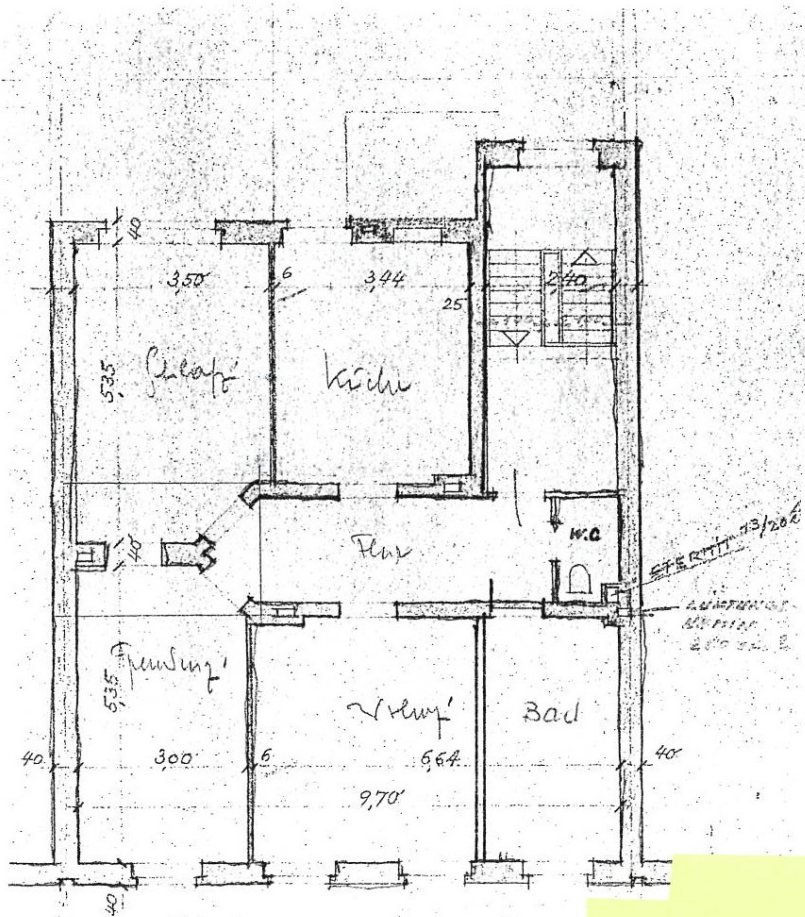
Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



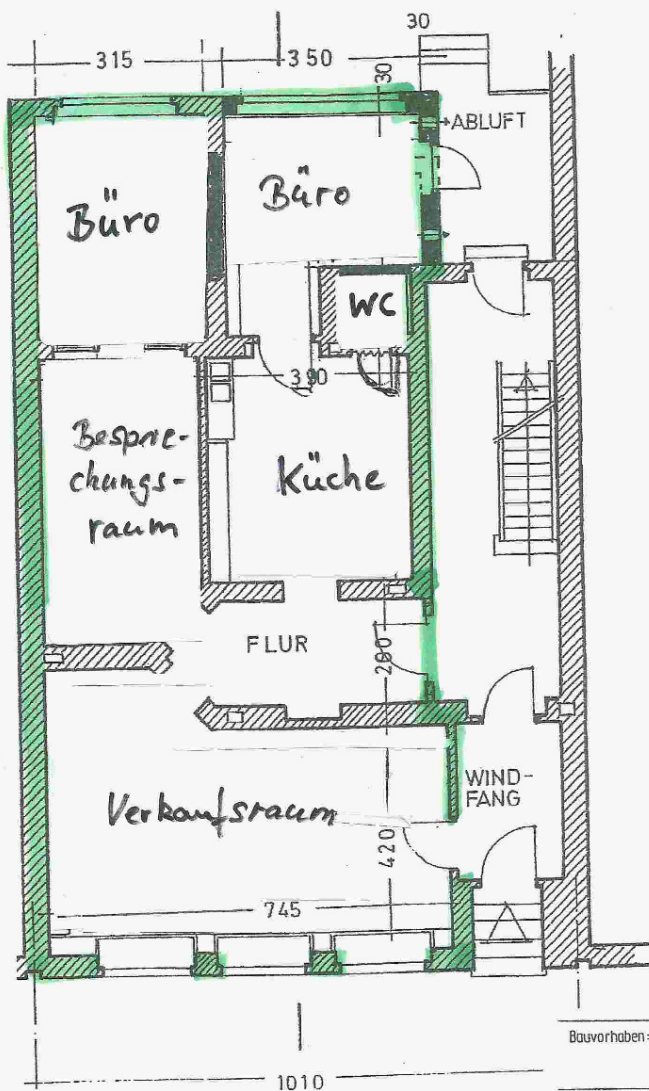
I. OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



II. OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



ca. 100 m²

ERDGESCHOSS

INGENIEURPLANUNG
 Dipl.-Ing. Detlev H. Justen 
 Beratender Ingenieur für Baukonstruktion und Baustatik, Energieeffizienz
 Am Neuen Wasserturn 1, 41063 Mönchengladbach, T: 02161-931016, F: 02161-931070

| | | |
|------------------------------|---|---------------|
| Bauvorhaben: | Bestandsaufnahme eines Wohn und Geschäftshauses | |
| Bauort: | Viersener Straße 116 41063 Mönchengladbach | |
| Darstellung: | Grundrisse | M 1:100 |
| Mönchengladbach : 15.12.2013 | | |
| Bauherr: | O. Kaskowi | Planverfasser |