

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mönchengladbach

**Wunderschönes repräsentatives Renditeobjekt, direkt vom Eigentümer provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-400705**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:

Axel Wolter

Telefon: 0152 28775508

Mobil: 0152 28775508

Albertusstraße 9  
41061 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	543,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	7
Zimmer	25,00	Garagen	5
Wohnfläche	631,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schon beim ersten Blick beeindruckt die wunderschöne Pariser Jugendstilfassade des Hauses. Das Haus wurde 1910 als Gründungshaus des Unternehmens Heinrich Hoffmanns erbaut und wurde nach dem 2. Weltkrieg das Stammhaus der weltbekannten Firma "Van Laack".

In den letzten Jahren wurde das gesamte Anwesen fortlaufend und umfangreich modernisiert. So wurde beispielsweise eine neue Gaszentralheizung mit modernster Brennwerttechnik installiert, neue Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen wurden verlegt und die Hauselektrik modernisiert. 2020 wurde das Dachgeschoss komplett neu ausgebaut. Dabei entstanden zwei baurechtlich genehmigte, helle und gemütliche Maisonette-Wohnungen. Die rückseitige Fassade wurde in 2021 neu verputzt und gestrichen und der Innenhof teilweise neu gepflastert.

Durch eine abschließbare Toreinfahrt gelangt man in den Innenhof in dem 5 Garagen (teilweise mit elektrischen Rolltoren) und 7 Stellplätze den Mietern zur Verfügung stehen.

Eine Abgeschlossenheitserklärung der Mieteinheiten zur Aufteilung in Eigentumswohnungen liegt bereits vor.

Alle Wohn- und Geschäftsräume des Hauses sind sehr großzügig und stilvoll -zum Teil mit Stuckornamenten an den Decken- gestaltet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine privat geführte Kindertagesstätte. Über eine weiße Mamortreppe gelangt man zu einer seit mehr als 15 Jahren gut laufenden Thai-Massage. Das zweite Obergeschoss sowie die beiden Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss sind an solvente Mieter privat vermietet.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 82.920 €, damit ergibt sich ein attraktiver Kaufpreisfaktor von 17,9 % oder eine Rendite von 5,6% für diese äußerst repräsentative, moderne und zentral gelegene Immobilie.

Bitte beachten Sie auch meine beiden anderen inserierten Reniteobjekte auf der Bismarckstr. 47 (Scout-ID 167794322) und der Viersener Str. 116 (Scout-ID 167794391).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, 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

Sehr gute, zentrale aber dennoch ruhige Lage, unmittelbar an der Fußgängerzone "Hindenburgstraße" und dem Einkaufszentrum "Minto".

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



rückseitige Fassade

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Garagen/Stellpl.



Innenhof

# Exposé - Galerie



Hausflur



Hausflur



Flur EG-Wohnung

# Exposé - Galerie



Dachterasse DG

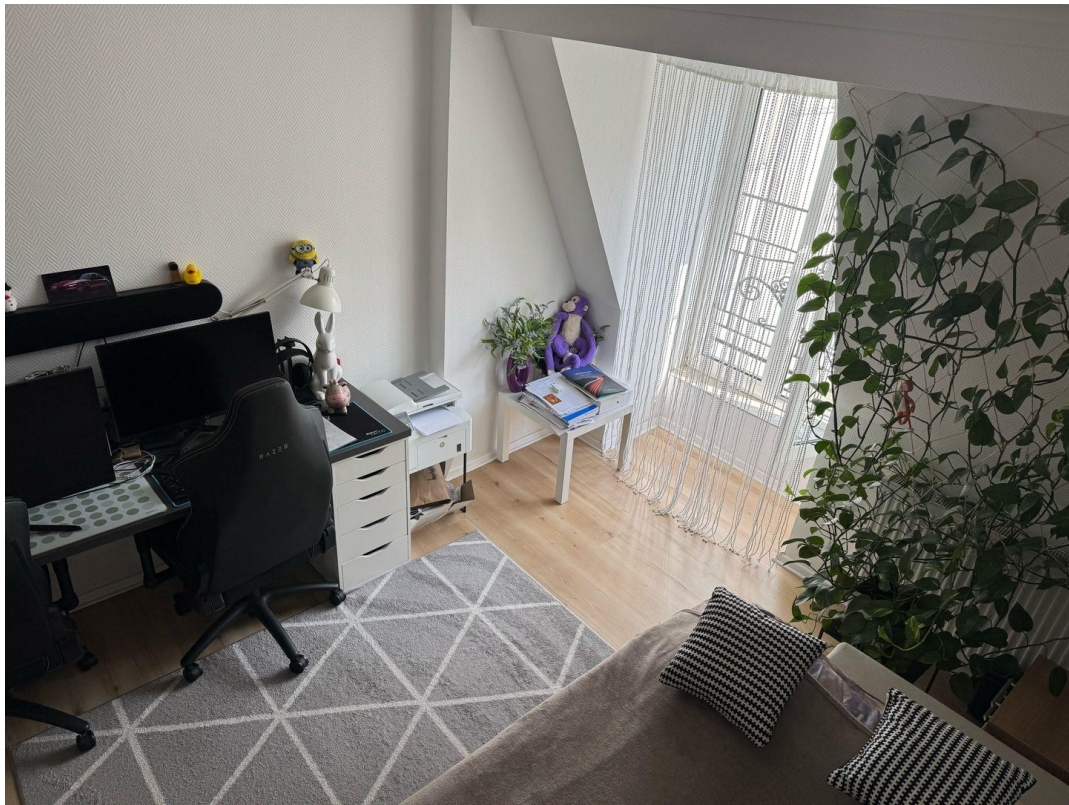


Bad DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer DG links



Küche DG links



Esszimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Spitzboden



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Massageraum 1.OG mit Whirlpool

# Exposé - Galerie



Massage 1. OG Empfang



Massageraum 1. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG