



Exposé

Karstraße 131

Familien-, Mehrgenerationenhaus oder
Vermietungsobjekt in zentrumsnaher Lage von
Mönchengladbach von Privat zu verkaufen

Einleitung

Im Westen der grünen Stadt Mönchengladbach liegt Ihre neue Immobilie für die ganze Familie. Auf mehr als 182m² über drei Wohneinheiten verteilt, haben Sie die Möglichkeit mit mehreren Generationen unter einem Dach zu leben.

Das Objekt von 1927 hat über die Jahre seinen ganz eigenen Charme entwickelt und lädt zu einem wohligen Familienleben ein.

In direkter Nähe sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, vier Apotheken sowie mehrere Restaurants vorhanden. Das Bethesda Krankenhaus ist in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen und Fußballfans erreichen den Borussia-Park zu Fuß in 45 Minuten.

Durch die zentrumsnahe Lage erreichen Sie schnell die Mönchengladbacher Innenstadt, ohne jedoch im lauten Trubel der Innenstadt zu wohnen. Ihr eigener Garten bietet zudem Erholung in den eigenen vier Wänden. Sie sind Pendler? Kein Problem – die gute Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A61 und A52. Zudem halten direkt um die Ecke die Buslinien 15 und 25, mit der auch die weiterführenden Schulen und das Stadtzentrum gut erreichbar sind.

Da Transparenz für uns sehr wichtig ist, laden wir Sie auf den nächsten Seiten auf eine Reise durch die Zeit ein, in der Sie mehr über Ihre neue Immobilie erfahren werden, bevor wir die einzelnen Wohneinheiten betrachten.

Überblick

Angebotspreis:
325.000 €

Baujahr:
1927

Objektart:
Reihenmittelhaus

Grundstücksfläche:
200m² (188m² + 12m²)

Wohnfläche:
ca. 182,5m² (53+50+79,5)

Zimmer:
7 (2 Wohnküchen)

Badezimmer:
3 Bäder, 1 Gäste-WC

Balkon & Terrasse:
Terrasse (ca. 29,5m²)
Balkon 1. OG (12m²)

Keller:
vollunterkellert

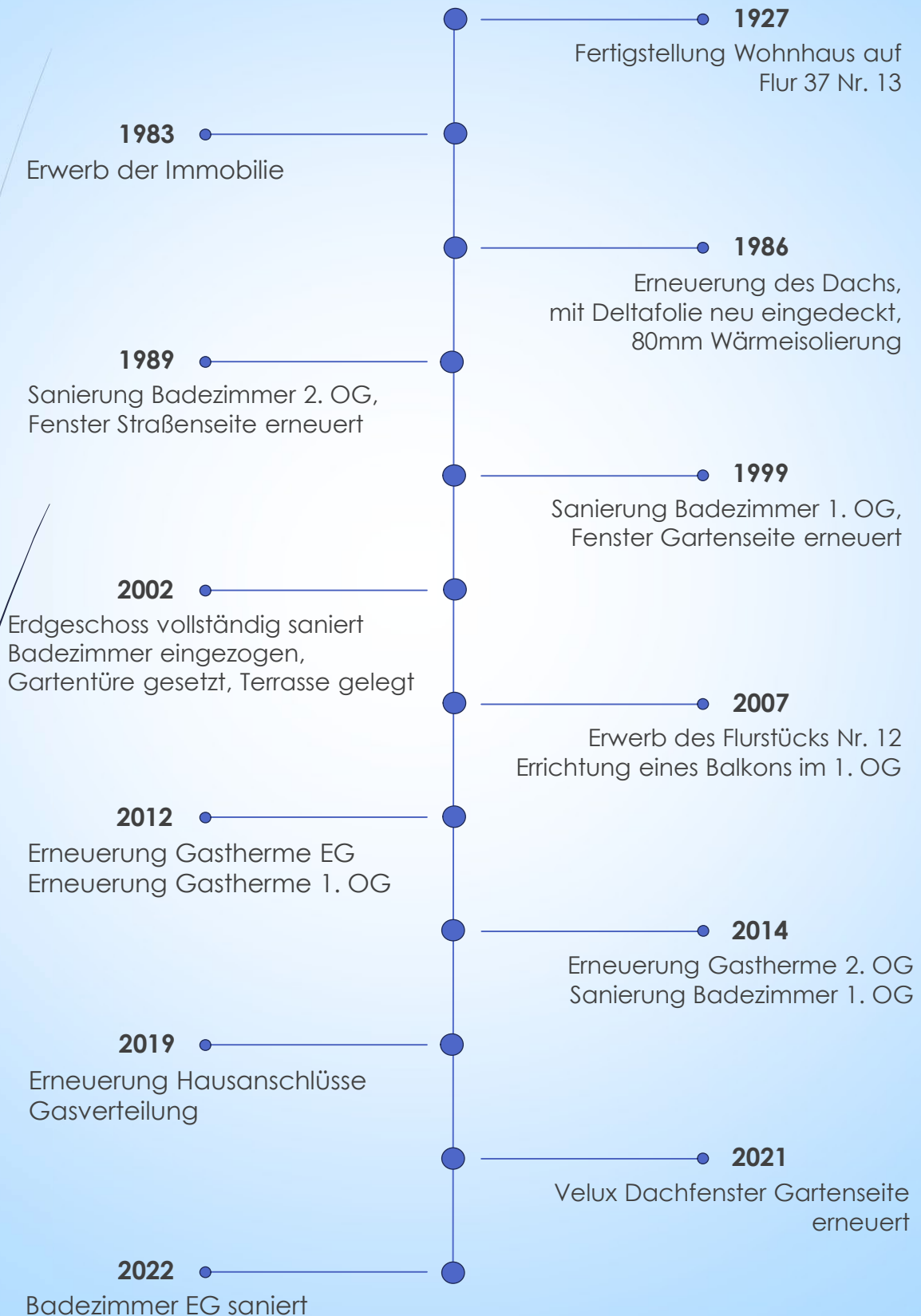
Heizung:
Gasetagenheizung

Energieausweis:
166,0 kWh/(m²a) = F

Zustand:
gepflegt, in Teilen modernisierungswürdig. Alle Wohneinheiten sind aktuell vermietet.

Kontakt:
Marius Starke
+49 177 / 822 783 0

Geschichte und Instandhaltung



Erdgeschosswohnung

Details

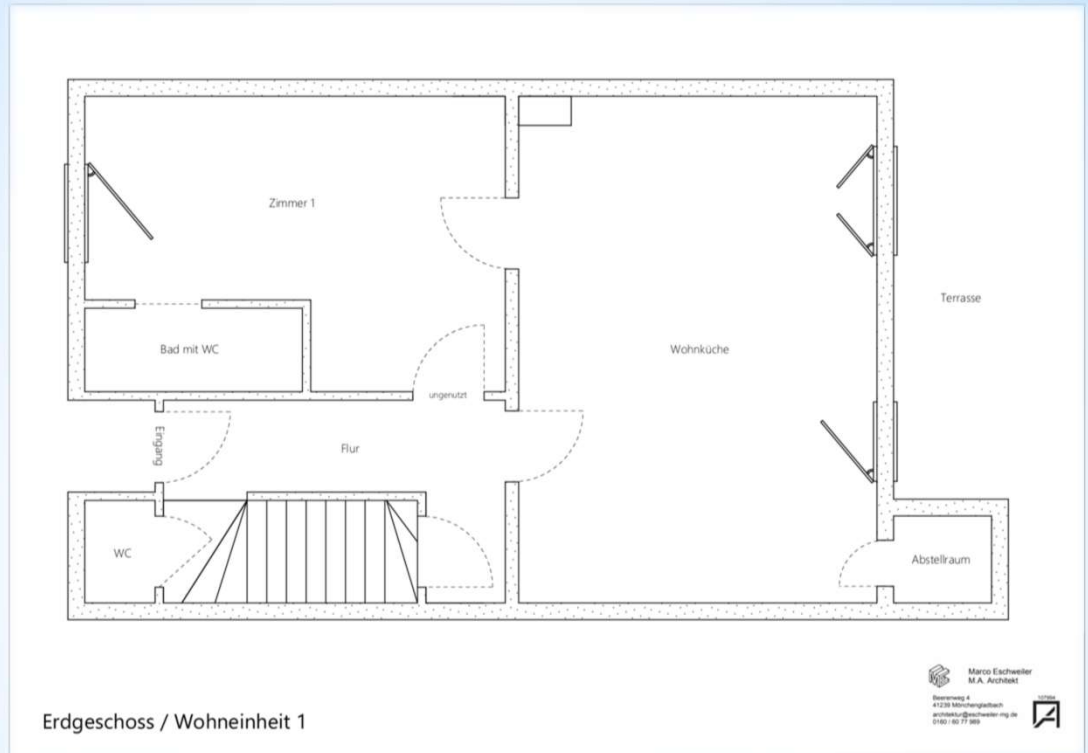
Wohnfläche: 53m²

Zimmer: Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC

Besonderheit: 29m² Terrasse

Kaltmiete: 285,00 €

Grundriss



Beschreibung

Über den freundlich gestalteten Flur, in welchem sich auch das Gäste-WC der Erdgeschosswohnung befindet, gelangen Sie in die Wohnung. In der geräumigen Wohnküche befindet sich eine, zur Wohnung gehörende, Einbauküche. Während der Sanierungsarbeiten im Jahr 2002 wurde eine Zwischenwand entfernt und aus zwei kleinen ein großer Raum geschaffen. Nun gibt es hier ausreichend Platz für einen Esstisch, sowie eine Sitzecke zur Entspannung. Ebenso wurde ein Durchbruch zum Garten geschlagen und eine Flügeltür eingesetzt. Im gemeinschaftlich genutzten Garten steht der Erdgeschosswohnung eine eigene, zur Wohnung gehörende, Terrasse zur Verfügung. Sie bietet ausreichend Platz für die Erschaffung einer persönlichen Wohlfühloase. Direkt neben der Einbauküche wurde ein kleiner Duschraum zu einer Vorratskammer umfunktioniert.

Neben der Wohnküche befindet sich das Schlafzimmer, in welches 2002 ein neues Badezimmer eingezogen wurde. In die durch das Badezimmer entstandene Nische, passt hervorragend ein Einbauschränk, welcher den zur Verfügung stehenden Platz optimal ausnutzen kann.

Das Badezimmer verfügt über eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche und wurde im Jahr 2022 erneut renoviert.

Die Gasetagenheizung der Wohnung befindet sich im Keller.

Bilder:



Hauseingang und Flur



Wohnküche



Schlafen



Bad



Terrasse



Gäste-WC

1. Obergeschoss

Details

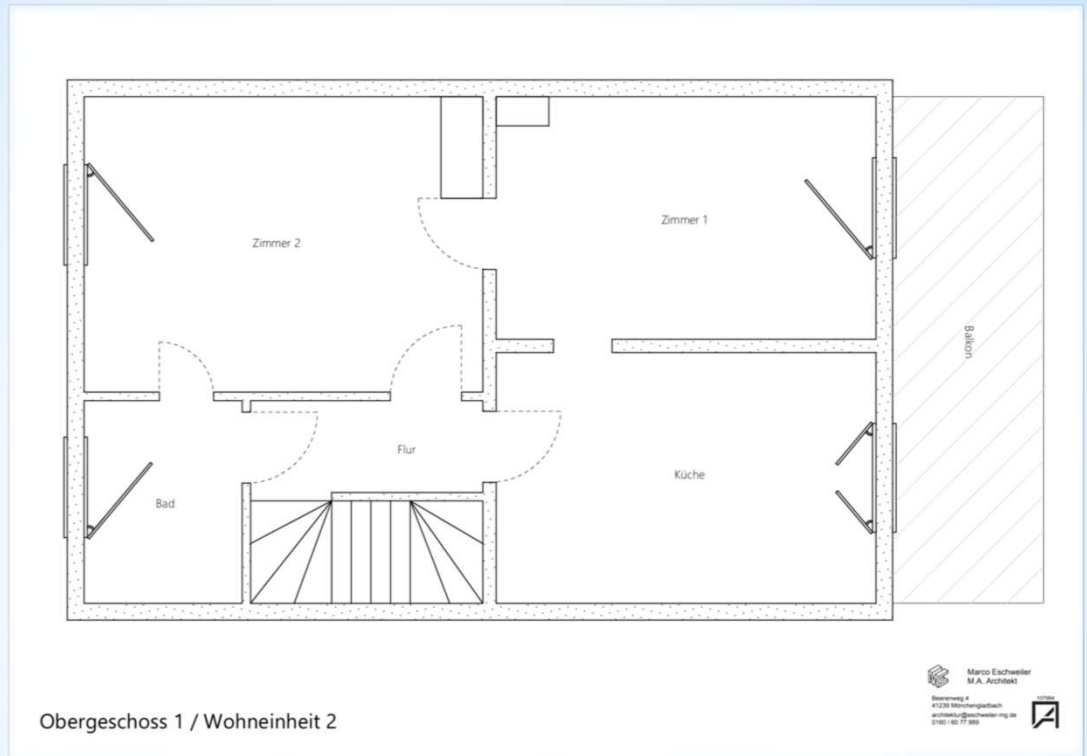
Wohnfläche: ca. 50m²

Zimmer: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer

Besonderheit: ca. 12m² Balkon

Kaltmiete: 285,00 €

Grundriss



Beschreibung

Angekommen im ersten Obergeschoss betreten Sie die Küche der zweiten Wohneinheit. Anders als im Erdgeschoss wurde in dieser Wohnung die Zwischenwand erhalten, sodass diese Wohneinheit über ein weiteres Zimmer verfügt.

In der soeben betretenen Küche finden Sie auch hier eine, zur Wohnung gehörende, Einbauküche. Die Küche bietet außerdem Platz für einen Essstisch. In der Ecke, direkt hinter der Wohnungstür, lässt sich hervorragend ein Eckregal einbauen, welches den schwierig zu nutzenden Platz bestmöglich ausnutzt und so ausreichend Lagerfläche für Küchenutensilien und Vorräte bietet.

Seit 2007 kann man von der Küche aus den 12m² großen, eigenen Balkon betreten, welcher zudem über eine Treppe in den Gemeinschaftsgarten verfügt.

Außerdem gibt es zwei weitere Zimmer in der Wohnung, eines etwas größer als das andere. Schlafzimmer zur Straße, oder zum Garten, beides ist hier möglich und auch schon so gewesen. Die Entscheidung darüber liegt bei Ihnen oder Ihrem Mieter.

Das Badezimmer der Wohnung, welches sich sowohl vom 2. Zimmer als auch theoretisch vom Flur aus erreichen lässt, ist größer als das im Erdgeschoss und verfügt ebenfalls über eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche. Darüber hinaus befindet sich hier auch die Gasetagenheizung.

Bilder:



Küche



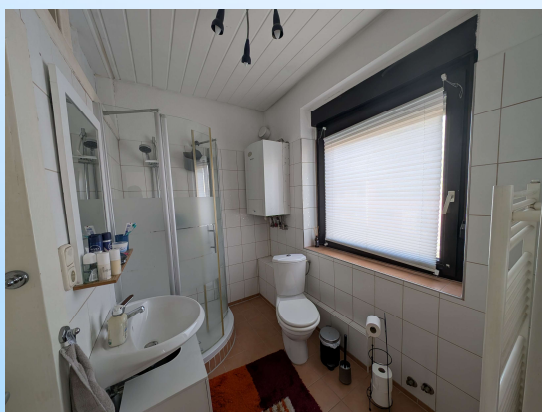
Küche



Wohnen



Schlafen



Bad



Balkon

2. Obergeschoss mit Loft

Details

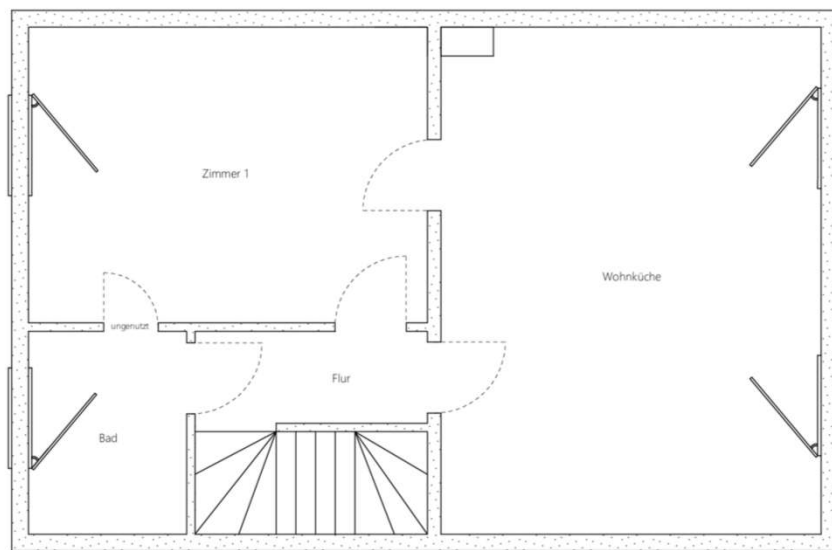
Wohnfläche: ca. 79,5m² (50m² + 29,5m²)

Zimmer: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad

Besonderheit: ca. 29,5m² ausgebautes Dachgeschoss

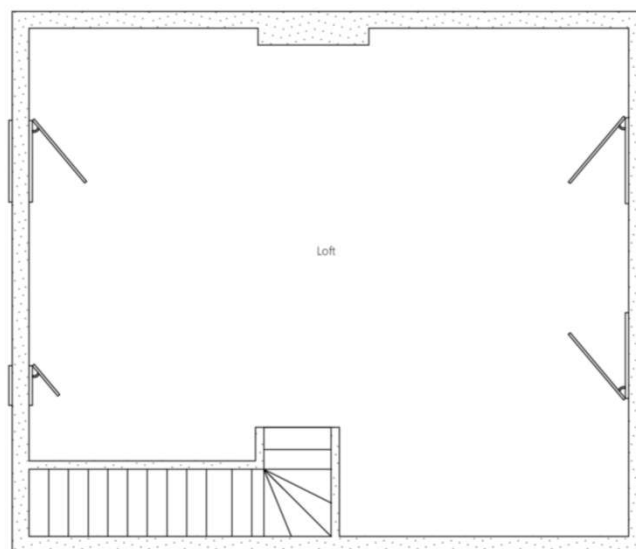
Kaltmiete: 500,00 €

Grundrisse



Obergeschoss 2 / Wohneinheit 3

Marco Eschweiler
M.A. Architekt
Bismarckweg 4
41238 Mönchengladbach
architektur@eschweiler-ing.de
0180-100 77 989



Loft / Wohneinheit 3

Marco Eschweiler
M.A. Architekt
Bismarckweg 4
41238 Mönchengladbach
architektur@eschweiler-ing.de
0180-100 77 989



Beschreibung

Im zweiten Obergeschoss finden Sie die dritte und größte Wohneinheit des Objekts.

Vom Flur aus können Sie alle Räumen betreten. Zu Ihrer Rechten ist die geräumige Wohnküche vorhanden, in der ebenso wie im Erdgeschoss die Zwischenwand entfernt wurde. Wie die beiden anderen Wohnung verfügt auch diese Wohnung über eine Einbauküche und in diesem Fall mit überdurchschnittlicher Ausstattung. Gleich nebenan finden Sie ein weiteres Zimmer.

Das Bad dieser Wohnung ist über den Flur erreichbar, der Zugang über das weitere Zimmer dieser Ebene wurde zugemauert und aus der Zarge ein praktisches Wandregal im Bad gestaltet. Im Bad befindet sich die Gasetagenheizung.

Das Highlight dieser Wohnung ist der zu einem Loft ausgebaute Dachstuhl mit einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 29,5m². Ursprünglich verfügte diese Ebene über 3 Zimmer, welche aber 2010 zusammengelegt und zu einem charakteristischen Loft umgebaut wurden. Die Dachfenster wurden größtenteils in den letzten Jahren gegen hochwertige Velux Fenster, mit Verdunkelungsmöglichkeit, ausgetauscht.

Hier finden Sie ebenfalls noch einen ausgebauten Spitzboden, der entweder als Stauraum oder als zusätzliche Schlafmöglichkeit genutzt werden kann.

Bilder:



Flur



Wohnküche



Wohnen



Bad



Loft und Spitzboden



Loft und Spitzboden

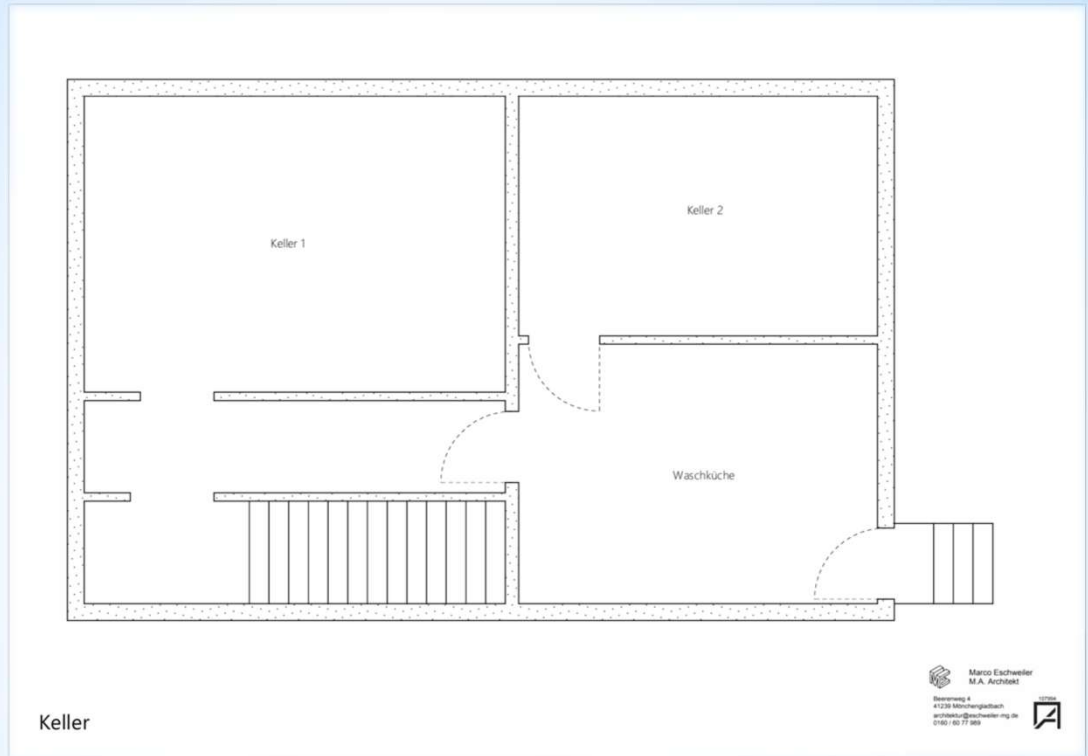
Keller und Garten

Details

Keller: 43m² vollunterkellert

Garten: ca. 95m²

Grundriss Keller



Beschreibung

Der Keller besteht aus dem Flur und der gemeinschaftlichen Waschküche sowie zwei Kellerräumen.

Die drei Mieteinheiten verfügen jeweils über einen separaten Gas-, Wasser- und Stromzähler. Die Waschmaschinen sind ebenfalls an die zur jeweiligen Mieteinheit gehörenden Wasserverteilung angeschlossen.

Die Kellerräume sind aktuell keiner spezifischen Wohnung zugeordnet, einer der Räume ist abschließbar.

Über die Waschküche gelangt man über eine Treppe in den Garten. Dieser bietet mit seinen 95m² ausreichend Platz zur Erholung oder Spiel mit den Kindern.

Bilder:



Garten



Heckansicht



Waschküche



Allgemeines

Bitte beachten Sie, dass aufgrund des Alters der Immobilie keine offiziellen Bauzeichnungen vorliegen. Die dargestellten Grundrisse beruhen auf sorgfältigen Eigenausmessungen und können in Details abweichen.

Alle Mietverträge sind ungekündigt, -befristet und nicht gestaffelt. Eine Mieterhöhung hat in den letzten Jahren nicht stattgefunden. Da die Mieter der Dachgeschosswohnung derzeit ihre eigene Immobilie renovieren, ist kurz- bis mittelfristig mit einer Kündigung des Mietverhältnisses zu rechnen.

Wenn Sie Interesse an dieser vielseitig nutzbaren Immobilie haben – sei es als Kapitalanlage oder als künftiges Zuhause – freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall!

Kontakt:

Marius Starke

+49 177 / 822 783 0

Karstrasse131@gmail.com

Addendum für Investoren

Aktuelle Mieterträge

Das Objekt verfügt über drei voll vermietete Wohneinheiten. Die derzeitigen Mieteinnahmen gestalten sich wie folgt:

- Erdgeschosswohnung: 285,00 € Kaltmiete / Monat
- 1. Obergeschoss: 285,00 € Kaltmiete / Monat
- 2. Obergeschoss mit Loft: 500,00 € Kaltmiete / Monat

Gesamtkaltmiete p.a.: 12.840,00 €

Renditepotenzial

Auf Basis des Angebotspreises in Höhe von 325.000,00 € ergibt sich folgende Bruttorendite:

$$\text{Bruttorendite} = (12.840,00 \text{ €} \div 325.000,00 \text{ €}) \times 100 = \text{ca. } 3,95 \%$$

Eine Mietpreiserhöhung auf marktübliche 6,50 € / m² würde eine monatliche Gesamtmiete von ca. 1.186 € und eine Jahresmiete von ca. 14.232 € ergeben (bezogen auf ca. 182,5 m²). Dies entspräche einer Bruttorendite von ca. 4,37 %