

Mönchengladbach

Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Número de propiedad: 25038019



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 268 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m²

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

De un vistazo

Número de propiedad	25038019
Superficie habitable	ca. 268 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	7
Baños	7
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	290.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	22.03.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	177.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

La propiedad



Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit sieben separaten Wohneinheiten im Herzen einer gewachsenen und gut angebundenen Wohngegend. Die im Jahr 1955 erbaute Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 268 m² auf einem ca. 189 m² großen Grundstück – ein ideales Objekt für Kapitalanleger, Mehrgenerationenprojekte oder Eigennutzer mit Weitblick.

Die sieben Einheiten verfügen über jeweils 1 bis 2 Zimmern ideal für Singles, Paare oder Senioren und sind derzeit alle vermietet. Der funktionale Zuschnitt jeder Wohnung mit Wohnbereich, Schlafraum, Küche und Bad erlaubt eine unkomplizierte Weitervermietung oder auch gezielte Modernisierung für höhere Mietrenditen.

Dieses Mehrfamilienhaus mit sieben Einheiten ist ein attraktives Angebot für Investoren, sanierungsaffine Käufer oder Eigennutzer mit dem Wunsch, Wohnraum aktiv zu gestalten und zu entwickeln. Der bestehende Mieterbestand, die flexible Nutzung sowie das Ausbaupotenzial machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Gelegenheit mit Zukunft.

Zudem steht eine Garage im Anbau zur Verfügung – ideal für Pkw oder zusätzliche Lagerfläche. Das pflegeleichte Grundstück erfordert keinen größeren Pflegeaufwand. Die letzte grundlegende Modernisierung erfolgte im Jahr 1990, dabei wurde unter anderem eine Gaszentralheizung eingebaut, die das gesamte Haus zuverlässig versorgt. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Standard der Bauzeit und des Modernisierungszeitraums – Fenster, Böden und sanitäre Einrichtungen befinden sich in funktionsfähigem, jedoch in Teilen modernisierungswürdigem Zustand. Für Käufer mit Sinn für Gestaltung bietet sich hier die Chance, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert deutlich zu steigern.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in Mönchengladbach und überzeugt durch ihre zentrale und zugleich gut angebundene Lage. Von hier aus erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß: Mehrere Supermärkte befinden sich im geringen Umkreis und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs. Auch Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen zahlreiche Arztpraxen und Fachärzte in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Das Elisabeth-Krankenhaus ist ebenfalls nur wenigen Minuten entfernt und bietet eine umfassende medizinische Betreuung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur rund 200 Meter entfernt, der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, das Umland und die benachbarten Städte Köln, Aachen und Düsseldorf.

Auch über die in ca. zehn Minuten entfernten Autobahnen 52 und 61 sind Sie schnell an die umliegenden Städte am Rhein angebunden.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Der nahegelegene Bunte Garten lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Fitnessstudios und kulturelle Angebote in der Innenstadt runden das vielfältige Freizeitangebot ab. Die zentrale Lage der Immobilie macht sie sowohl für Mieter als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 177.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25038019 - 41061 Mönchengladbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com