DIETRICH IMMOBILIEN

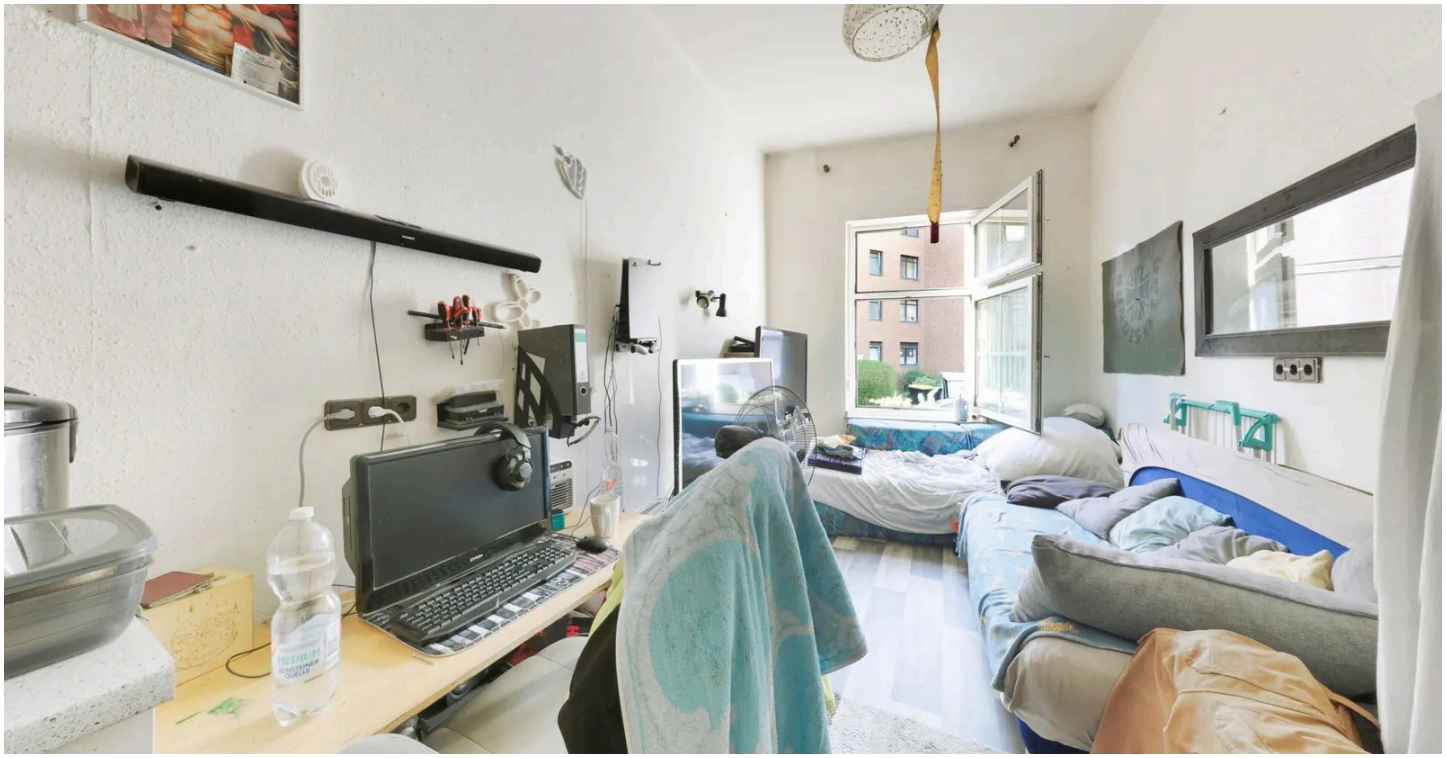


Objekt-Nr. 20049-4056

41063 MÖNCHENGLADBACH

Geschichtsträchtiges Potenzialwunder: 10 Zimmer, starke Erträge & Entfaltungsspielraum

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 222 m²	ca. 394 m²	10	299.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**299.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.346,85 €**
Wohnfläche	**ca. 222 m²**
Zimmer	**10**
Grundstücksfläche	**ca. 394 m²**
Baujahr	**1870**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**8**

Badezimmer	**2**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**01.10.2036**
Endenergiebedarf	**247,02 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Elektro**
Befeuerungsart	**Elektro**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Wohnbereich

Objektbeschreibung

Wo Tradition auf nachhaltige Wertschöpfung trifft
Inmitten eines der charakterstärksten Gründerzeit-Viertel Mönchengladbachs öffnet dieses stattliche Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1870 das Tor zu außergewöhnlichen Möglichkeiten. Ein Gebäude dieser Epoche erzählt Geschichten von Substanz, Raumgefühl und architektonischer Beständigkeit. Ob als ertragsstarke Anlage im aufstrebenden Kiez oder als Vision für individuelles Mehrgenerationenwohnen: Dieses Objekt verbindet den unverwechselbaren Charme historischer Baukultur mit einer bereits etablierten, soliden Einnahmenbasis. Hier erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern Raum für Perspektiven.

Raumvielfalt neu gedacht
Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 222 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 8 flexibel nutzbare Schlaf- bzw. Individualräume und 2 Badezimmer. Die klassische Gebäudestruktur bietet Investoren wie auch kreativen Projektentwicklern ideale Voraussetzungen für die Umsetzung individueller Nutzungskonzepte.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit wertvolle Nutz- und Stauflächen. Ein besonderes Highlight birgt das Dachgeschoss: Hier steht eine Ausbaureserve von weiteren ca. 40 m² zur Verfügung, mit der sich der Wohnraum nochmals signifikant erweitern lässt – sei es für eine separate Wohneinheit oder eine großzügige Atelierfläche.

Derzeit generiert das Objekt eine verlässliche monatliche Mieteinnahme von ca. 2.400 €, was die Immobilie bereits im Ist-Zustand zu einem attraktiven Renditeobjekt macht. Der renovierungsbedürftige Zustand bietet Ihnen dabei die Chance, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort anzuheben, nachhaltige Wertsteigerungspotenziale zu heben und Mietreserven voll auszuschöpfen.

Fazit & Ihr nächster Schritt
Dieses Objekt repräsentiert eine seltene Gelegenheit für weitsichtige Kapitalanleger und Entwickler, die solide Ist-Erträge mit substanziellem Wertsteigerungspotenzial verbinden möchten.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

Lassen Sie sich von den Vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.
Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Eicken zeichnet sich durch seine lebendige Mischung aus historischem Fassadenbild, kreativer Dynamik und hervorragender Alltagsinfrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Vielfalt, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Autobahnnetz (A52 / A61) ist ausgezeichnet, wodurch die umliegenden Metropolen der Rhein-Ruhr-Region schnell erreicht sind. Eicken vereint den Charme eines gewachsenen Viertels mit einer stetigen städtebaulichen Attraktivitätssteigerung – ein Umfeld, das sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern nachhaltig gefragt ist.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Zimmer 2



Küche

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer

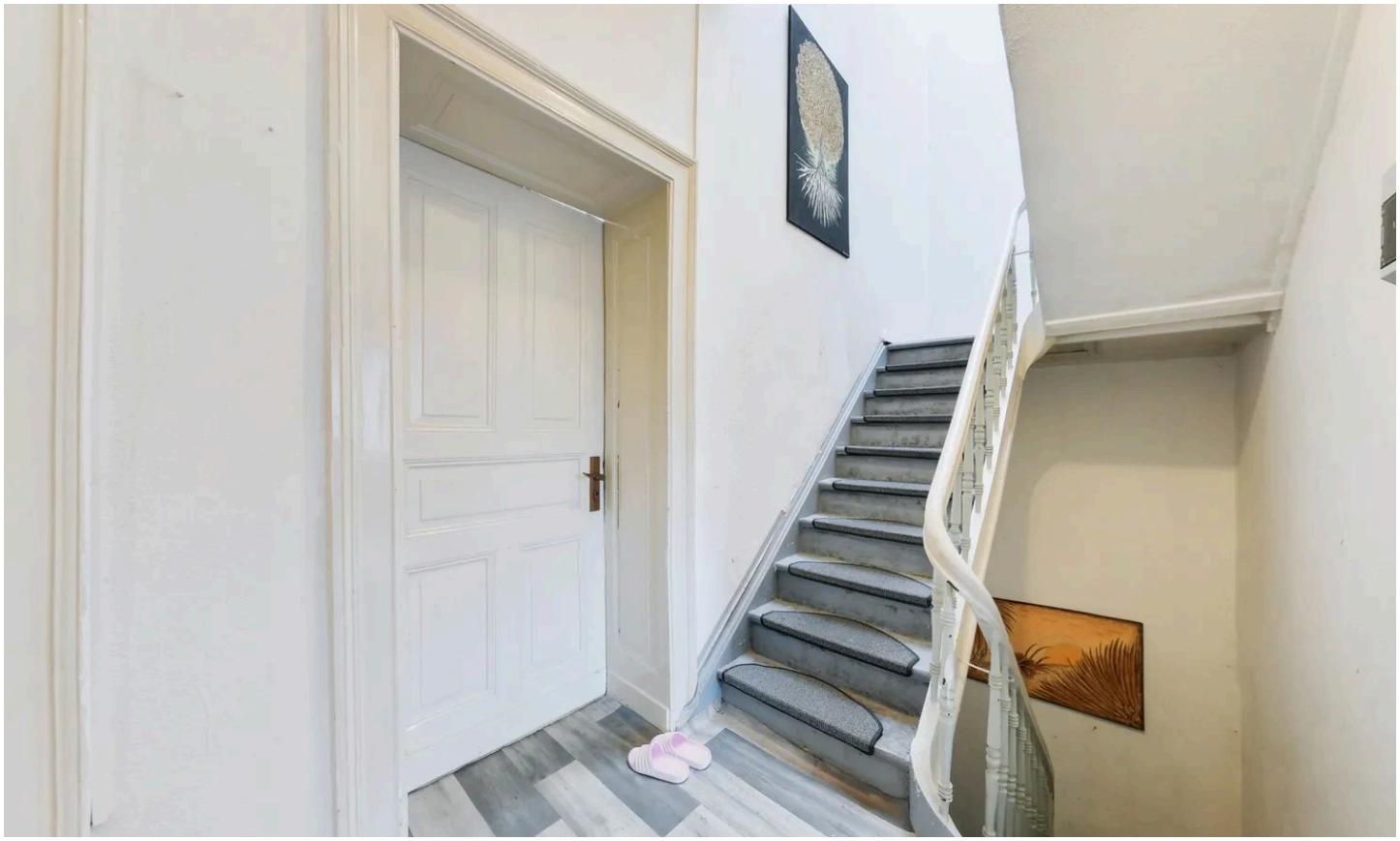


Garten_2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Flur



Zimmer 3

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Zimmer 4



Zimmer 5

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Zimmer 6



Zimmer 7

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Zimmer 8



Ausbaureserve DG

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de

Ausstattung

— Historische Bausubstanz (Bj. 1870): Beeindruckendes Raumgefühl und Charakterstärke eines klassischen Gründerzeit-Reihenmittelhauses.

— Großzügiges Flächenangebot: Ca. 222 m² Wohnfläche verteilt auf 10 Zimmer (davon 8 Schlaf-/Individualräume).

— Entfaltungspotenzial im Dachgeschoss: Optionale Ausbaureserve von ca. 40 m².

— Etablierter Cashflow: Attraktive monatliche Mieteinnahmen von aktuell ca. 2.400 €.

— Freiraum im Grünen: Eigenes Grundstück von ca. 394 m² inklusive privater Terrasse für erholsame Stunden im Freien.

— Vollunterkellerung: Großzügig bemessene Lager- und Nutzflächen im Untergeschoss.

— Zukunftsgestaltbarer Zustand: Einfache Ausstattungsqualität als ideale Basis für Wertsteigerung durch maßgeschneiderte Sanierung.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online