IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4014

41069 MÖNCHENGLADBACH

Attraktives Renditeobjekt: Solides Dreifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Zentrumslage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 174 m²	ca. 501 m²	10	399.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**399.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.293,10 €**
Wohnfläche	**ca. 174 m²**
Zimmer	**10**
Nutzfläche	**ca. 41 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 501 m²**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1930**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**5**

Badezimmer	**4**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**11.04.2035**
Endenergiebedarf	**293,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Badezimmer_1

Objektbeschreibung

Erfolgreiche Immobilieninvestitionen basieren auf zwei wesentlichen Säulen: nachhaltigen Mieteinnahmen und einer soliden Bausubstanz. Dieses charmante Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1930 vereint verlässliche Erträge mit einer normalen, ehrlichen Bausubstanz und bietet auf einem rund 501 m² großen Grundstück eine durchdachte Aufteilung über drei vollwertige Wohneinheiten sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf einer Wohnfläche von ca. 174 m² zuzüglich ca. 41 m² ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss erstreckt sich ein Gesamtraumangebot von 10 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Ob als reine Kapitalanlage zur Erweiterung Ihres Portfolios oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier erwerben Sie ein solides Immobilieninvestment mit gefestigtem Fundament und Raum für künftige Wertsteigerungen.

Die drei Wohneinheiten überzeugen durch helle, gut geschnittene Grundrisse, die Ihren Mietern eine angenehme Wohnqualität und damit eine dauerhafte Vermietbarkeit garantieren. Das bereits ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot ideal und beherbergt unter anderem ein neu gestaltetes Badezimmer. Diese zusätzliche Nutzfläche eröffnet flexiblen Gestaltungsspielraum für individuelle Nutzungskonzepte, Arbeitsbereiche oder praktischen Stauraum. Ergänzt wird die Immobilie durch eine vollständige Unterkellerung, die allen Mietparteien begehrte Abstellflächen bietet.

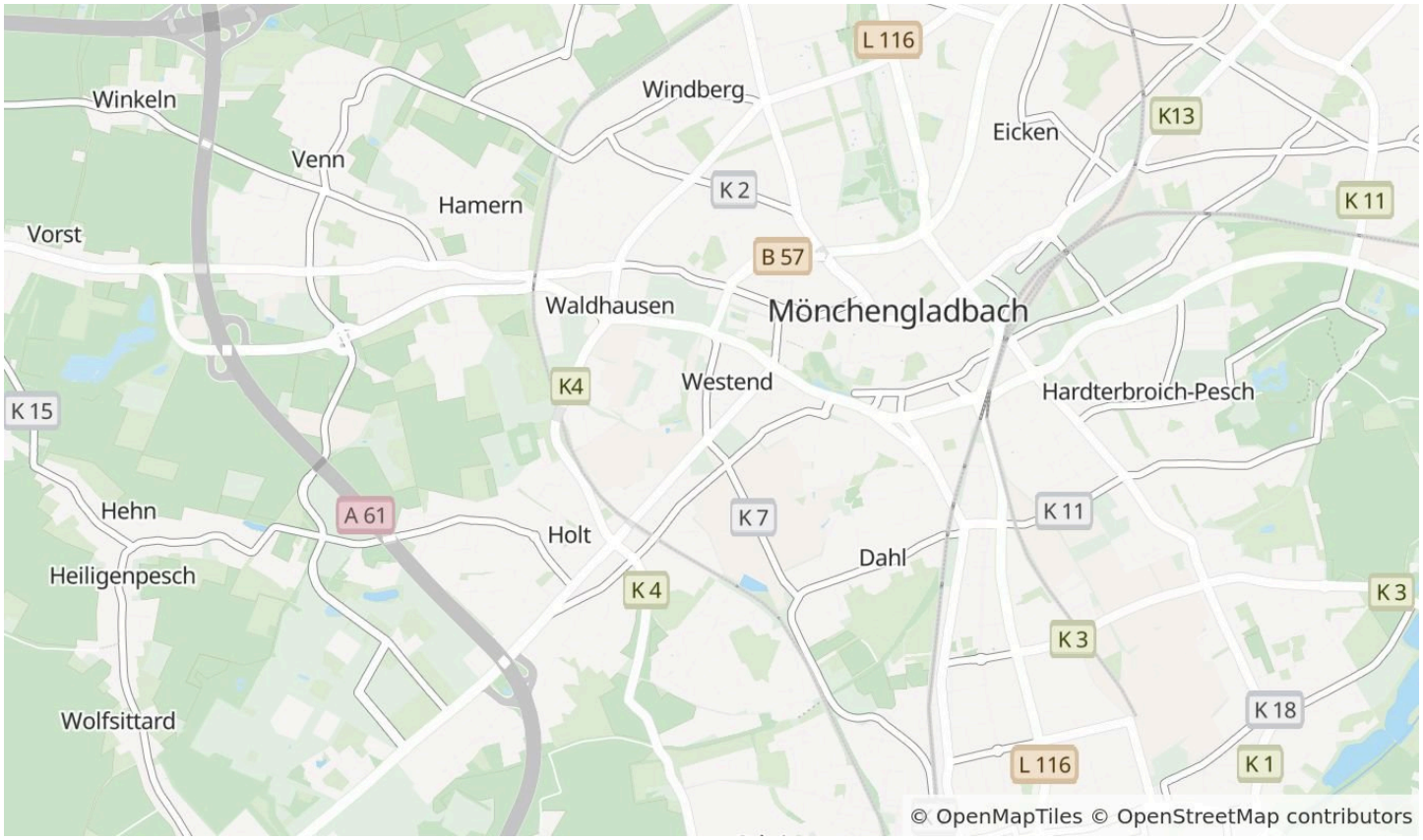
Das Objekt präsentiert sich in einer normalen Bausubstanz mit soliden technischen Modernisierungen: Die Leitungsführung für Strom und Wasser wurde teilweise erneuert, während im Jahr 2016 verbaute, isolierverglaste Kunststofffenster für zeitgemäße Energieeffizienz und angenehmen Schallschutz sorgen. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde ebenfalls kürzlich modernisiert. Mit einer aktuellen monatlichen Kaltmiete von 1.567,00 € erwirtschaftet das Objekt eine verlässliche Einnahmenbasis mit weiterem Miet- und Entwicklungspotenzial.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

Überzeugen Sie sich selbst von der Substanz dieser Immobilie und fordern Sie noch heute das Exposé an oder vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis zur Visualisierung: Die Möblierung und Inneneinrichtung dieser Räume wurden mithilfe digitaler Werkzeuge / Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet. Sie dienen als Einrichtungsbeispiel und sind nicht Gegenstand des Kaufangebots.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Diese Adresse im Mönchengladbacher Stadtgebiet vereint lebendigen urbanen Charme mit den handfesten Vorzügen einer absolut zentralen Infrastruktur. Wer ein Wohnumfeld sucht, das kurze Wege im Alltag verspricht und eine hervorragende Erreichbarkeit bietet, findet hier ideale Bedingungen. Das Stadtteilumfeld besticht durch seine geschäftige, vielfältige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zum städtischen Leben.

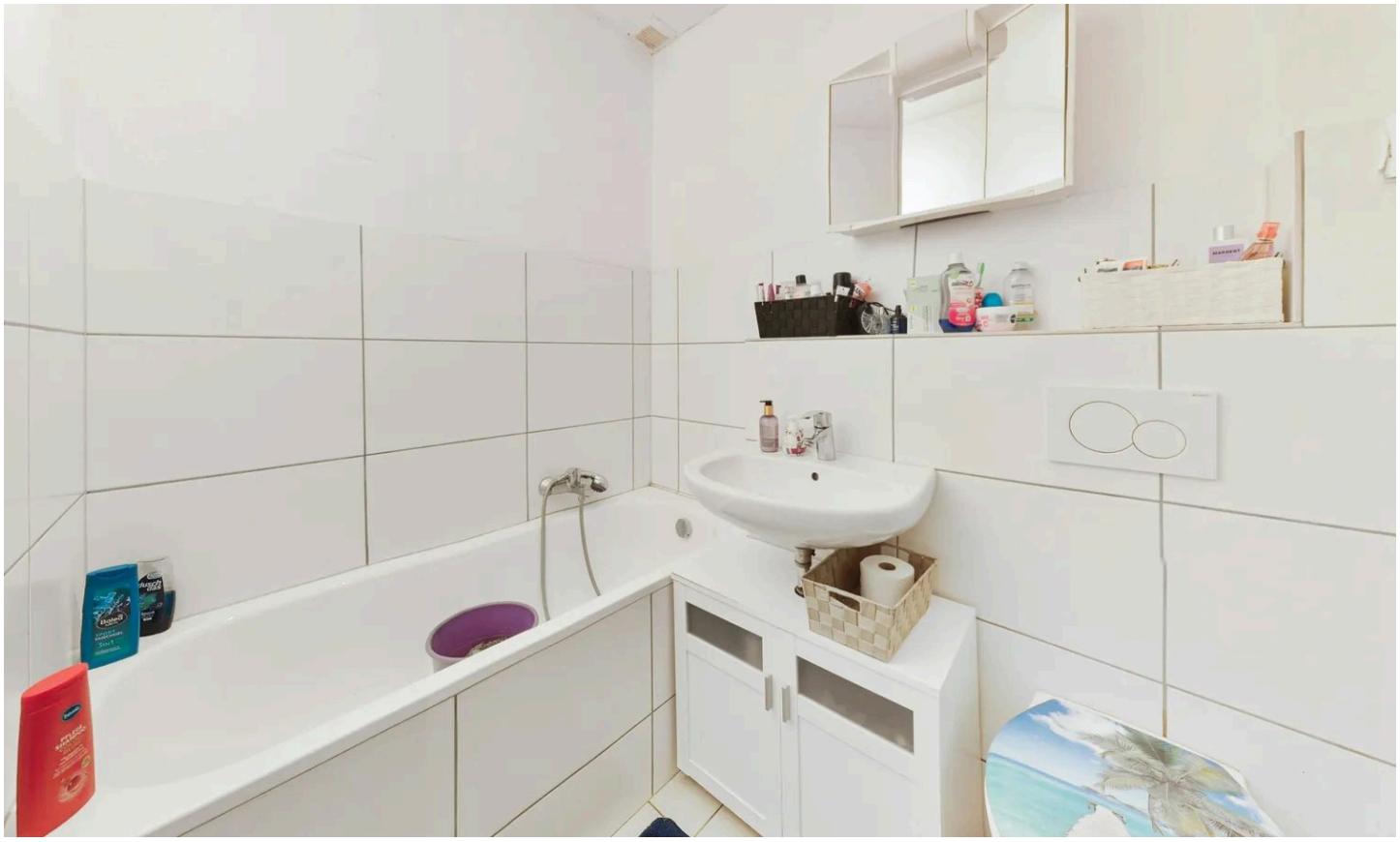
Ein unschätzbarer Vorteil für Bewohner ist die lückenlose Nahversorgung im direkten Umfeld. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von gut sortierten Supermärkten, Discountern und Bäckereien über Fachärzte und Apotheken bis hin zu vielfältiger Gastronomie – befinden sich in Gehdistanz oder wenigen Fahrminuten. Für Familien stehen im weiteren Einzugsgebiet ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen zur Verfügung. Für Entspannung und Freizeit im Grünen sorgen die schnell erreichbaren Parkanlagen der Stadt.

Herausragend zeigt sich die verkehrstechnische Vernetzung. Dank der Nähe zu wichtigen Hauptverkehrsadern und Autobahnauffahrten (A52 und A61) sind die umliegenden Wirtschaftszentren wie Düsseldorf, Krefeld, Neuss sowie der niederländische Raum Venlo zügig angesteuert. Ein ganz besonderes Plus ist zudem die erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Busverbindungen sowie die Nähe zum Hauptbahnhof Mönchengladbach bieten Pendlern eine direkte und bequeme Mobilität im gesamten Rhein-Ruhr-Gebiet. Ein rundum attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer und Kapitalanleger, die eine wertstabile und hervorragend angebundene Stadtlage schätzen.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Badezimmmer 1 KI generiert

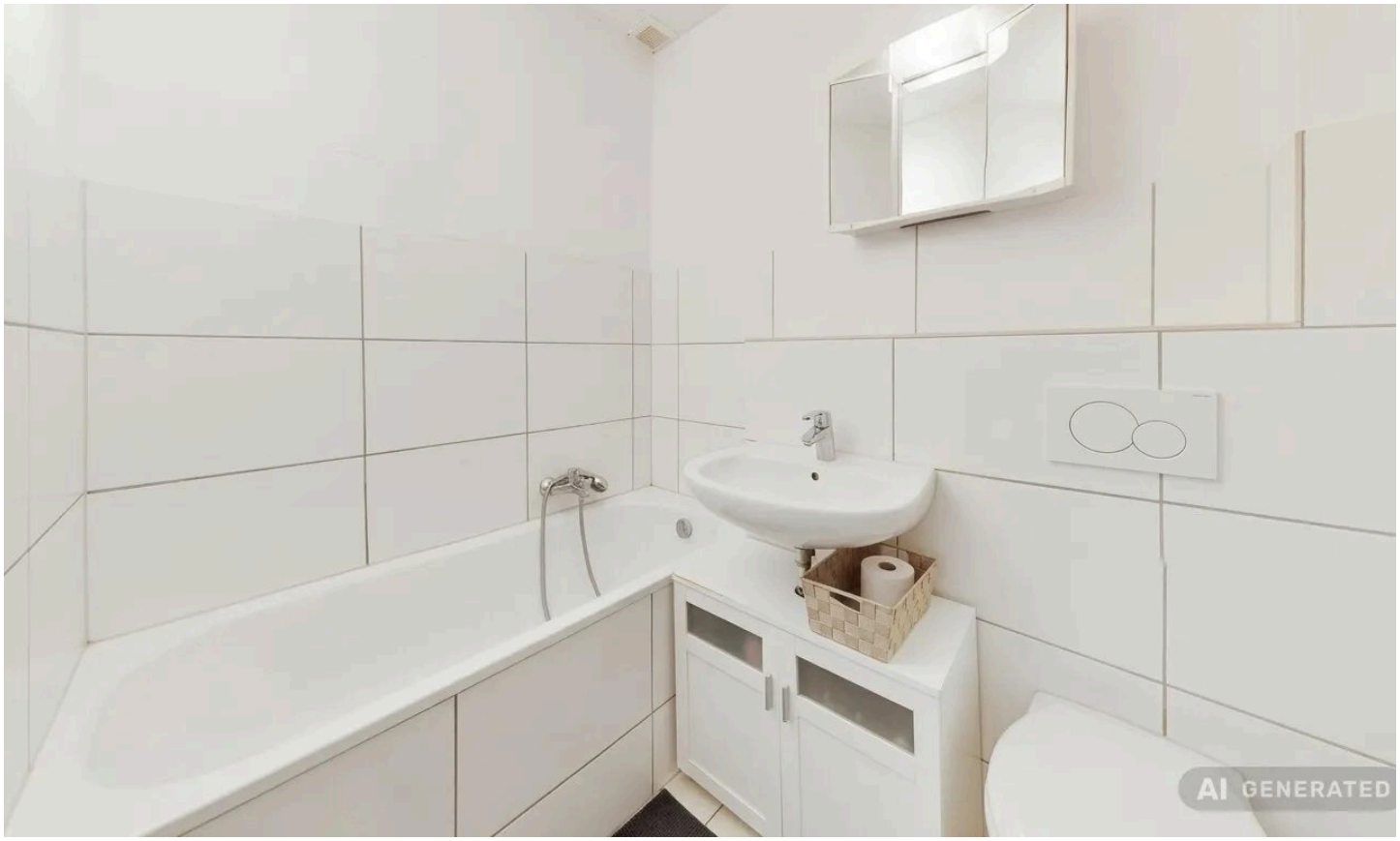


Badezimmer_2

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer 2 KI generiert



Badezimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer KI generiert



Esszimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Esszimmer KI generiert



Garten

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Garten KI generiert



Küche

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Küche KI generiert



Küche_2

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche 2 KI generiert



Küche_3

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche 3 KI generiert



Raum

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Raum KI generiert



Schlafzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer KI generiert



Schlafzimmer_1

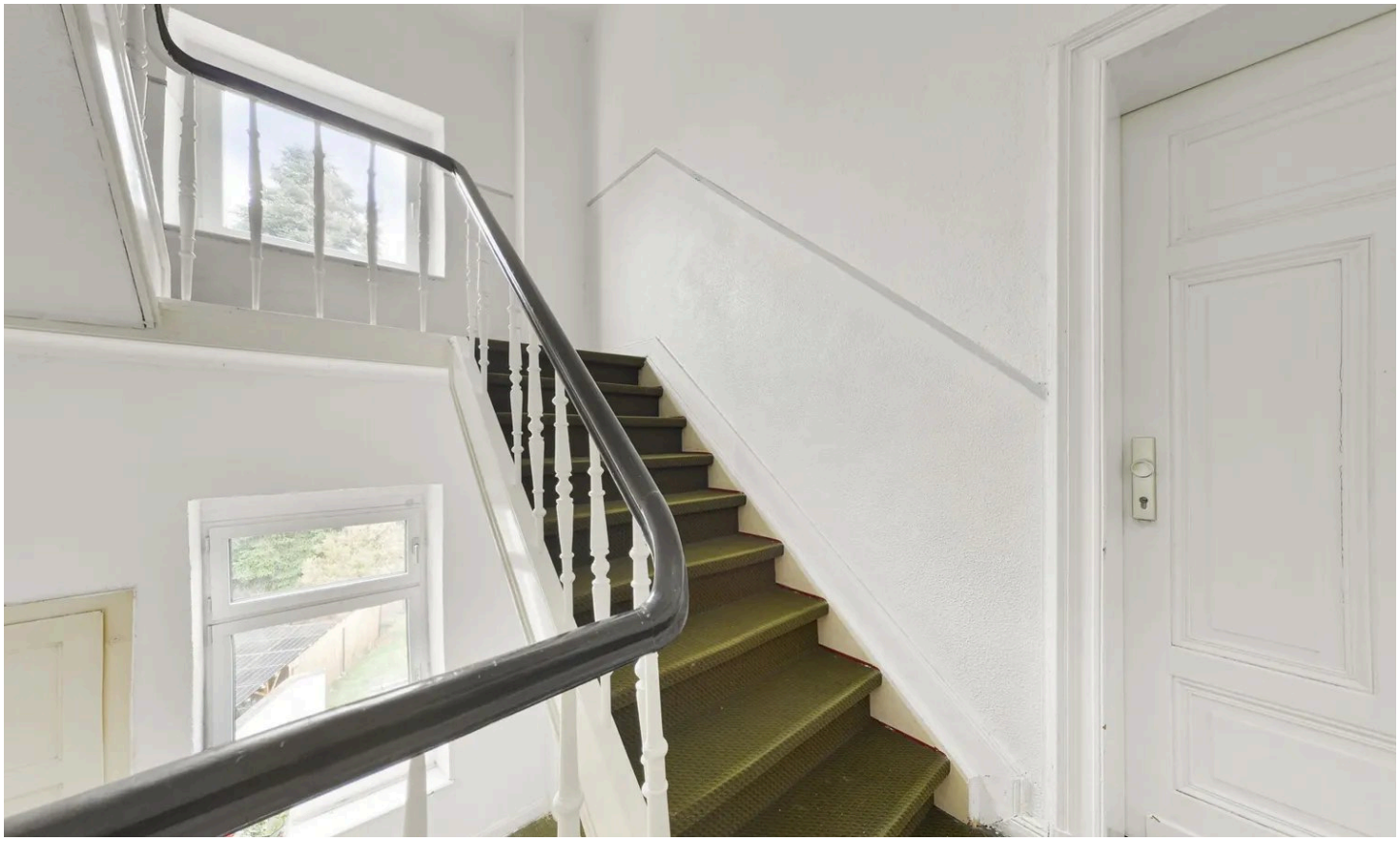
Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer 1 KI generiert



Treppen

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer 1 KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer 2 KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnzimmer_3



Wohnzimmer 3 KI generiert

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss & Außenanlage

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



1 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



2 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



3. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online