DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3708

41236 MÖNCHENGLADBACH

Zentrumsnah, werthaltig & zukunftssicher! Schönes 8 Parteienhaus als Kapitalanlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 545 m²	ca. 343 m²	19	1.200.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.200.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.201,83 €**
Wohnfläche	**ca. 545 m²**
Zimmer	**19**
Grundstücksfläche	**ca. 343 m²**
Baujahr	**1982**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**11**
Badezimmer	**8**

Separate WCs	**3**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**6**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**29.10.2035**
Endenergiebedarf	**81,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Wohnbereich 1

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten präsentiert sich als solide und renditestarke Kapitalanlage in einer gewachsenen Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Mit seiner gepflegten Substanz, vollständigen Vermietung und einer attraktiven Mieterstruktur bietet das Objekt ein hohes Maß an Planungssicherheit und nachhaltiger Werterhaltung.

Das Haus wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine klare, funktionale Architektur und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 545 m² verteilen sich acht individuell geschnittene Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern – eine Größenstruktur, die bei Mietern dauerhaft sehr gefragt ist.

Alle Einheiten sind vermietet und erzielen eine Jahresnettokaltmiete von ca. 48.000 €. Hinzu kommen sechs Außenstellplätze, die mit weiteren 2.160 € jährlich zur Ertragsstabilität beitragen. Damit liegt die Gesamtjahresmiete bei rund 50.160 € – ein überzeugendes Fundament für Investoren mit Fokus auf solide Renditen und sichere Einnahmen.

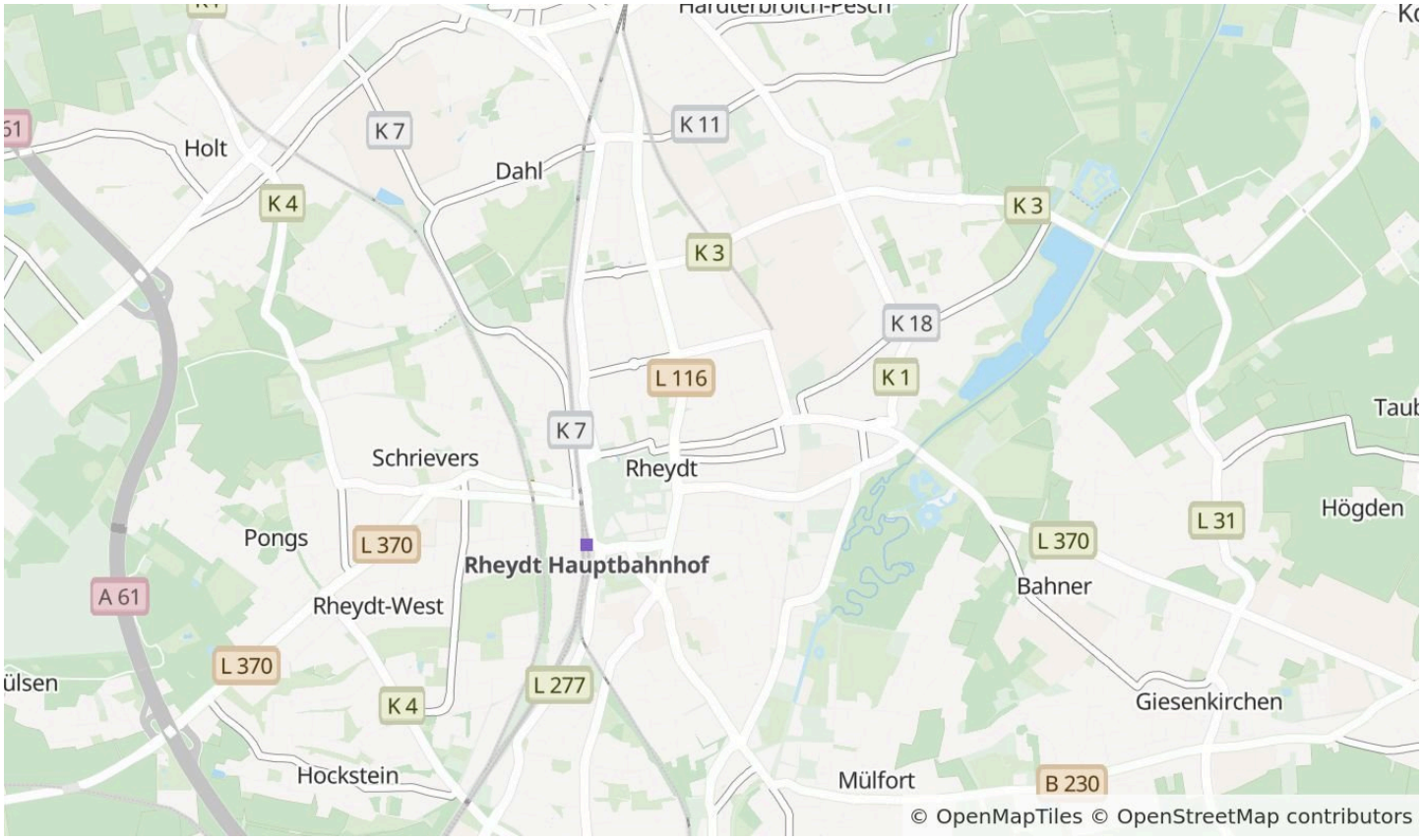
Das Grundstück umfasst etwa 343 m² und ist Teil eines gemeinschaftlichen Gesamtareals von 2.067 m². Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen für Technik, Lagerung und Fahrräder. Eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018 sowie erneuerte Fenster in Teilbereichen unterstreichen die laufende Instandhaltung und Investitionssicherheit des Objekts.

Die Lage in Mönchengladbach-Rheydt bietet ein gefestigtes soziales Umfeld, eine hervorragende Infrastruktur und eine stabile Mieternachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der Rheydter Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar – ein entscheidender Standortvorteil für Vermietbarkeit und Nachhaltigkeit der Investition.

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

Fazit:
Ein gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit verlässlicher Mieterstruktur, modernisierter Haustechnik und attraktivem Ausbaupotenzial – eine Kapitalanlage mit Perspektive, die Stabilität, Rendite und Entwicklungschancen in idealer Weise verbindet.

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

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit ansprechenden Mehrparteienhäusern, charmanten Altbauten und liebevoll modernisierten Wohnobjekten – ein Milieu, das Solidität und Beständigkeit ausstrahlt.

Infrastruktur & Nahversorgung:
In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte – ideal für den täglichen Bedarf. Das Rheydter Stadtzentrum mit seiner Fußgängerzone, Wochenmarkt und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet urbane Lebensqualität mit regionalem Charakter.

Verkehrsanbindung:
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Rheydter Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Aachen ist schnell erreichbar und bietet Pendlern maximale Flexibilität. Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A52 besteht eine zügige Anbindung an die umliegenden Metropolregionen des Rheinlands. Auch der ÖPNV ist mit Buslinien in direkter Nähe bestens ausgebaut.

Freizeit & Lebensqualität:
Rund um das Objekt finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Grünanlagen und Sporteinrichtungen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote – etwa das Theater Mönchengladbach oder lokale Events im Rheydter Zentrum – verleihen dem Stadtteil eine lebendige, zugleich entspannte Atmosphäre.

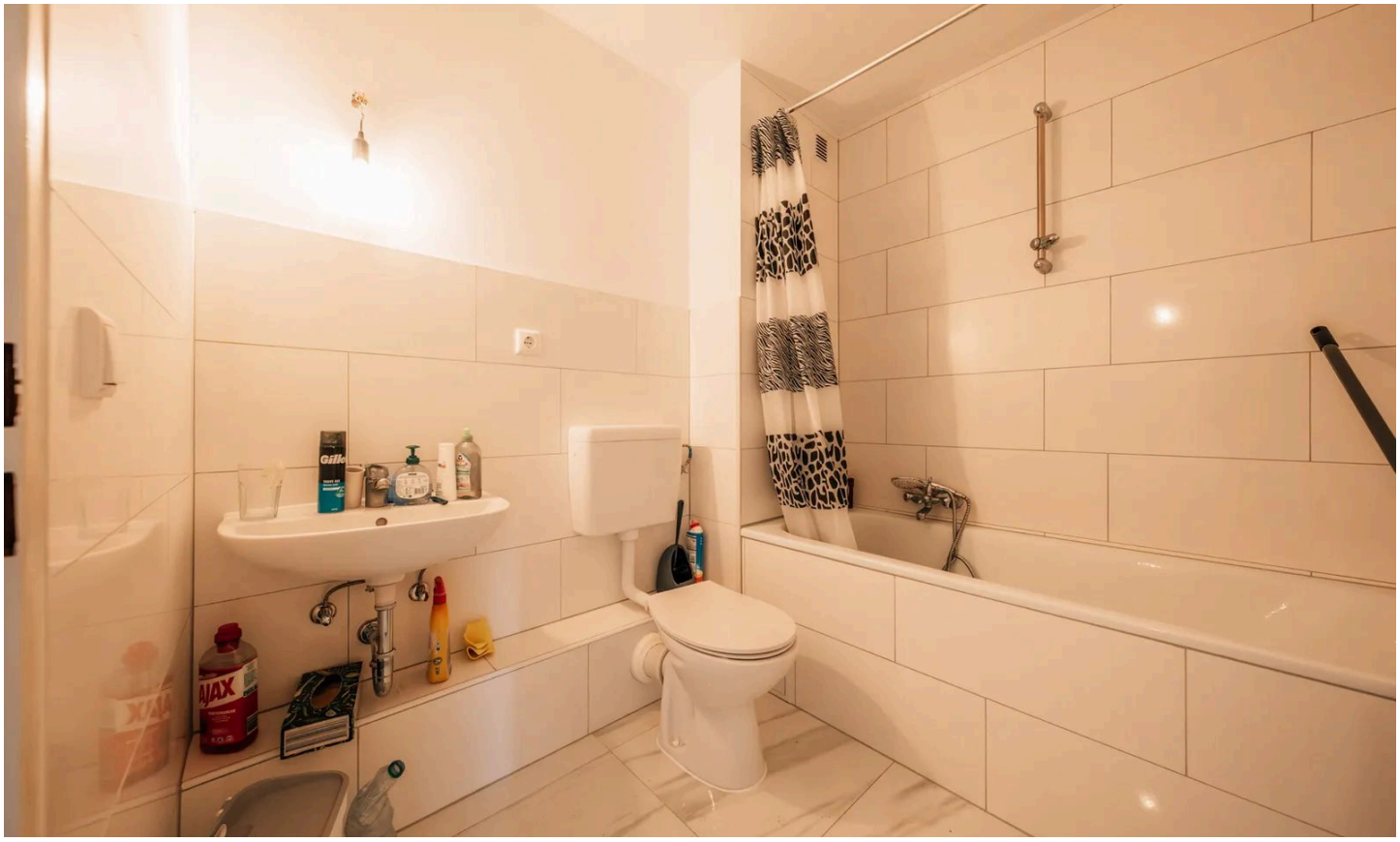
Bildung & Familienfreundlichkeit:
Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe. Diese Struktur macht die Lage besonders interessant für Familien und Paare, die Wert auf eine ruhige, sichere und gut vernetzte Wohnumgebung legen.

Fazit für Kapitalanleger:
Mönchengladbach-Rheydt überzeugt durch eine stabile Mieternachfrage, solide Mieterstrukturen und ein beständiges Wertentwicklungsniveau. Die Kombination aus urbaner Nähe, gewachsener Wohnqualität und starker Verkehrsanbindung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige, renditestarke Kapitalanlage in einer etablierten Wohnlage mit Zukunftspotenzial.

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



Balkon 1

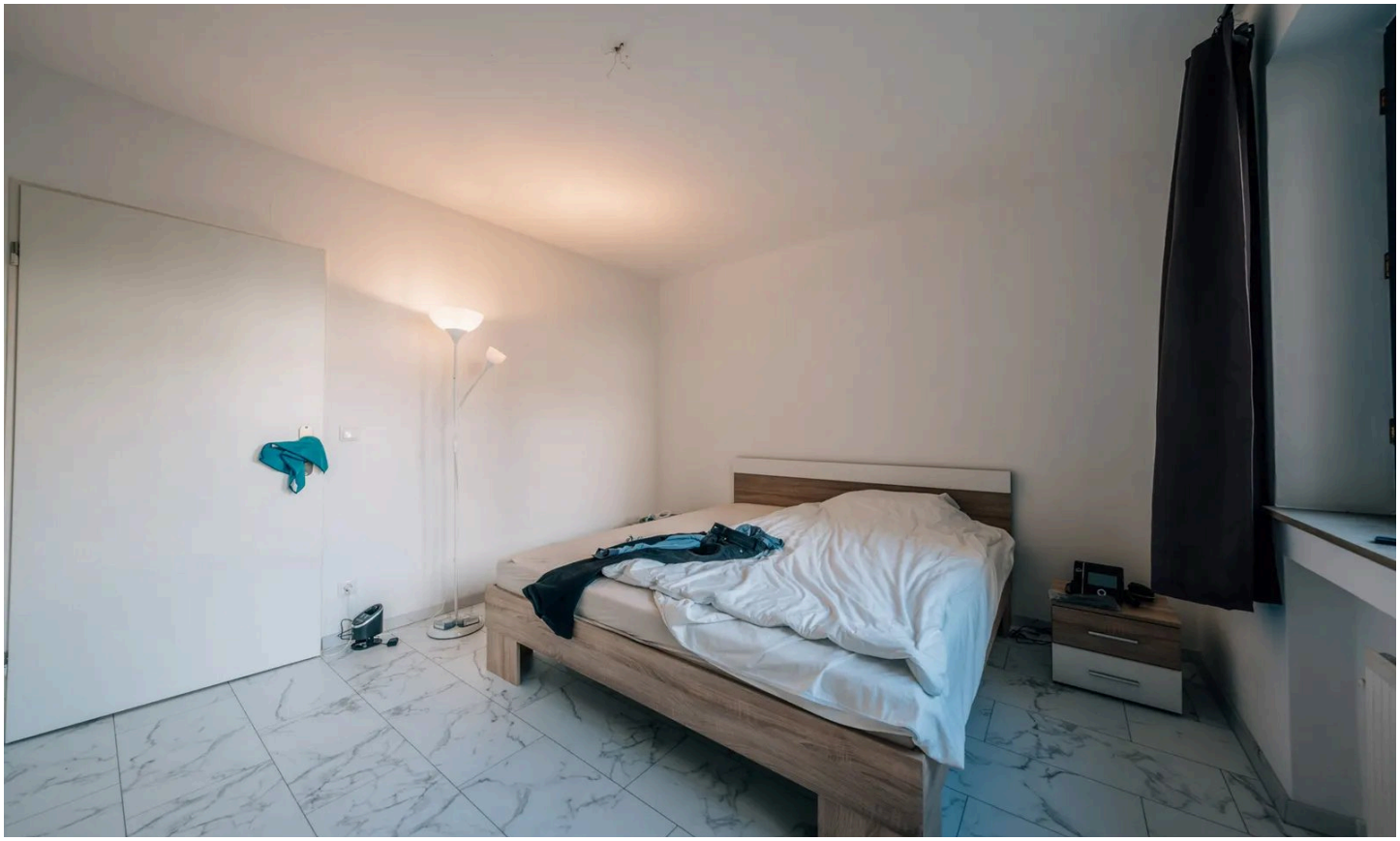


Badezimmer 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafbereich 1



Kochbereich 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Flurbereich 1



Kinderzimmer 1

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Kochbereich 2



Wohnbereich 2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Flurbereich 2



Kinderzimmer 2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Balkon 2



Badezimmer 2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafbereich 2

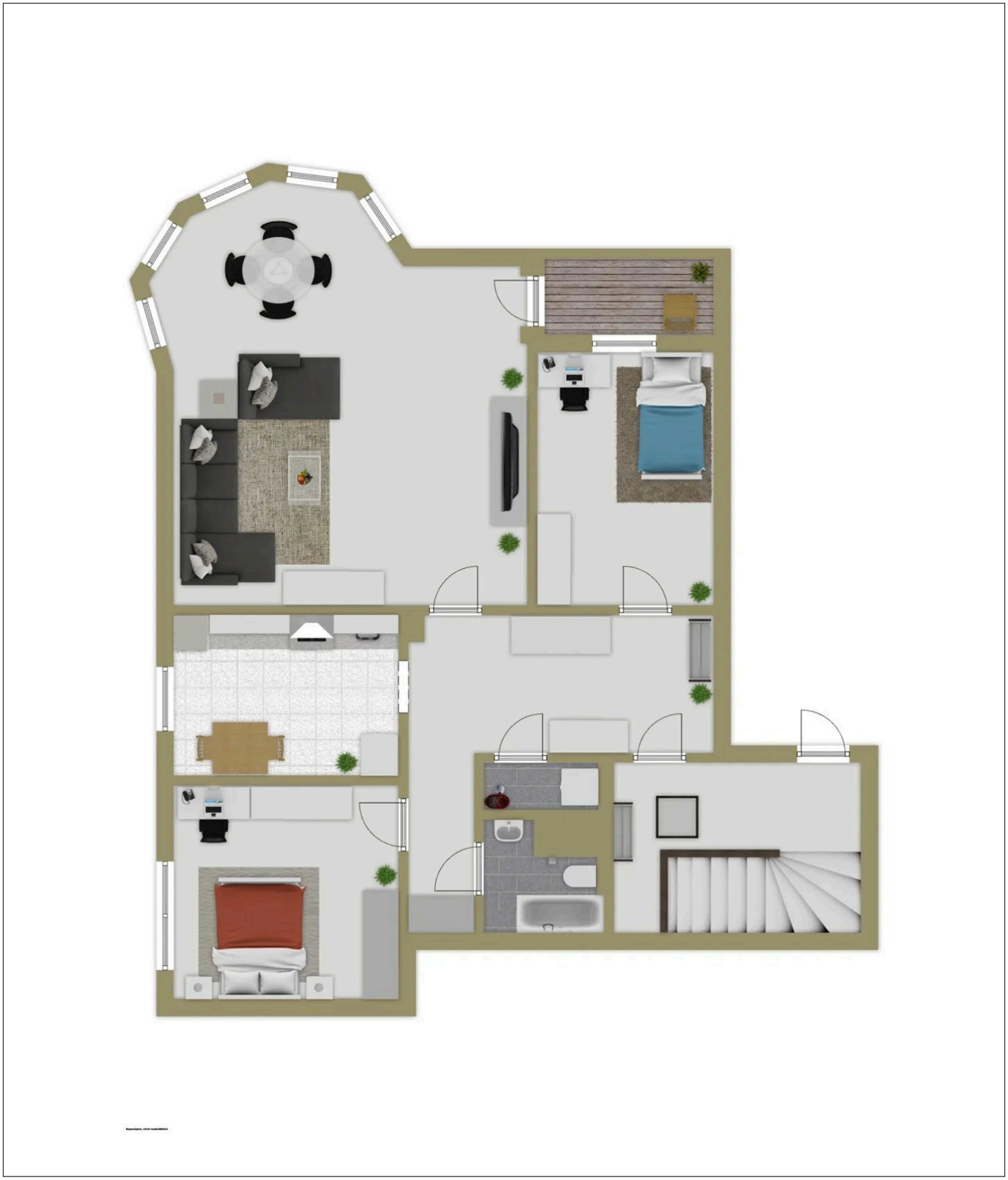


Wohnbereich 3

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



82m² Wohnungen

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



60m² Wohnungen

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Dieses vollvermietete 8-Parteienhaus aus dem Baujahr 1982 präsentiert sich als gepflegte und nachhaltig bewirtschaftete Kapitalanlage in einer etablierten Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 545 m², verteilt auf 19 Zimmer, überzeugt das Objekt durch eine ausgeglichene Mieterstruktur sowie eine verlässliche Renditebasis.

— Objektdetails

— Baujahr: 1982

— Grundstücksgröße: ca. 343 m² (166,10 / 1.000 Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück von 2.067 m²)

— Gesamtwohnfläche: ca. 545 m²

— Voll unterkellert

— Massivbauweise mit solider Bausubstanz und gepflegtem Gesamtzustand

— Neuwertige Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2018

— Fenster teilweise erneuert

— 6 Außenstellplätze, jeweils vermietet à 30 €/Monat

— Wohnungsübersicht & Mieterträge

— WE1: EG links 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 418,00 €

— WE2: EG rechts 2 Zimmer - ca. 59 m² - ca. 371,00 €

— WE3: 1. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 493,00 €

— WE4: 1. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 670,00 €

— WE5: 2. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 498,00 €

— WE6: 2. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 670,00 €

— WE7: 3. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 468,00 €

— WE8: 3. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 414,00 €

— ➡ Jährliche Nettokaltmiete Wohnungen: ca. 48.000 €

— ➡ Zuzüglich Stellplätze: 6 × 30 €/Monat = 2.160 € p. a.

— ➡ Gesamtjahresmiete (kalt): ca. 50.160 €

— Investorenfazit

— Dieses Mehrparteienhaus kombiniert verlässliche Mieterträge sowie moderne Gebäudetechnik in einer nachgefragten Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Die solide Bauqualität, die energetische Modernisierung und die nachhaltige Vermietbarkeit machen das Objekt zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage – ideal für Investoren, die auf Substanz, Planbarkeit und Entwicklungschancen setzen.

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