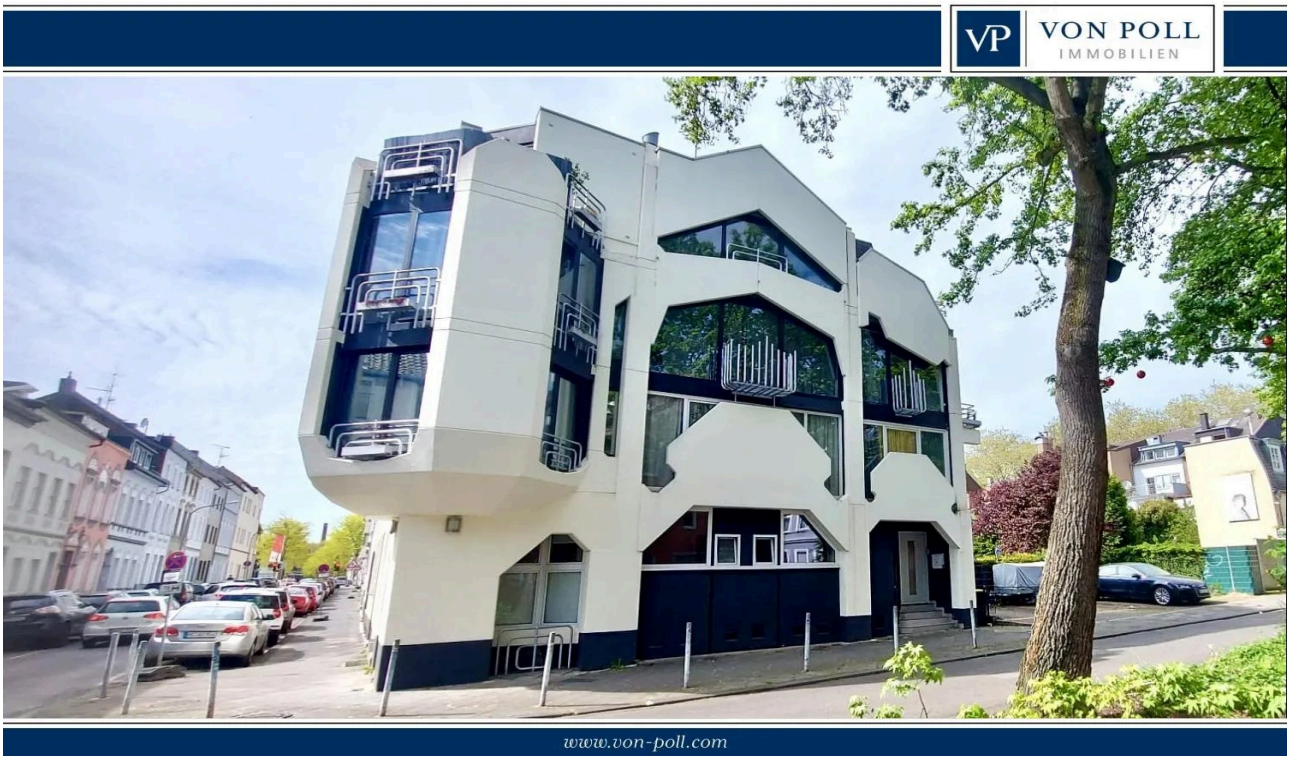
Mönchengladbach

Fantastisches Architektenhaus in idyllische Zentrumslage!

Objektnummer: 26038011



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 204 m^2

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038011
Wohnfläche	ca. 286 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Baujahr	1980

Kaufpreis	785.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	262.98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

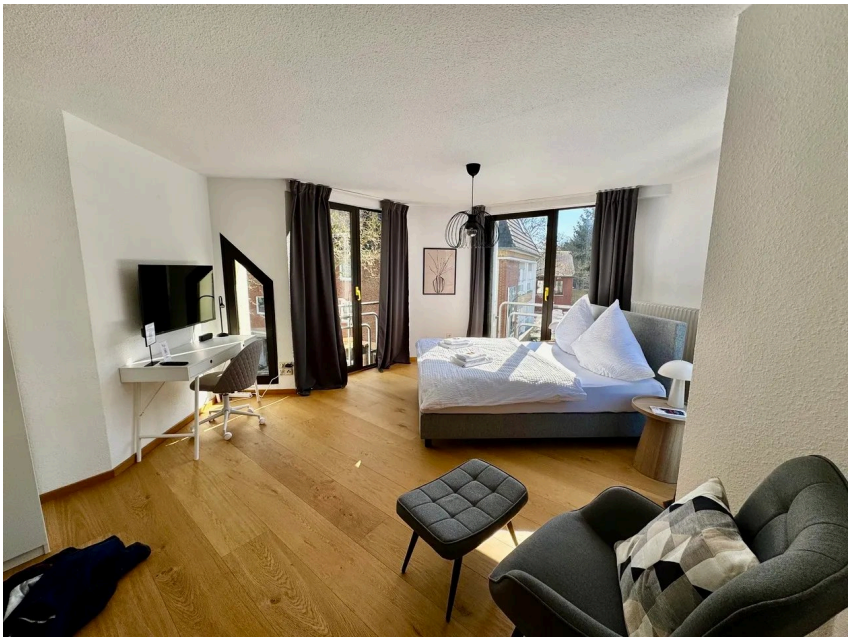
Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

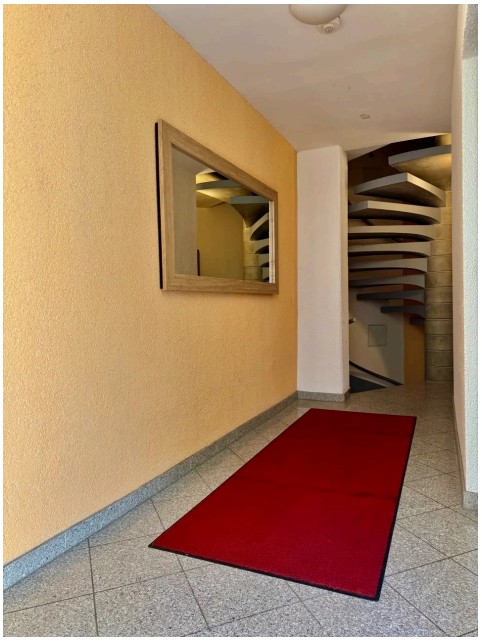
Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie

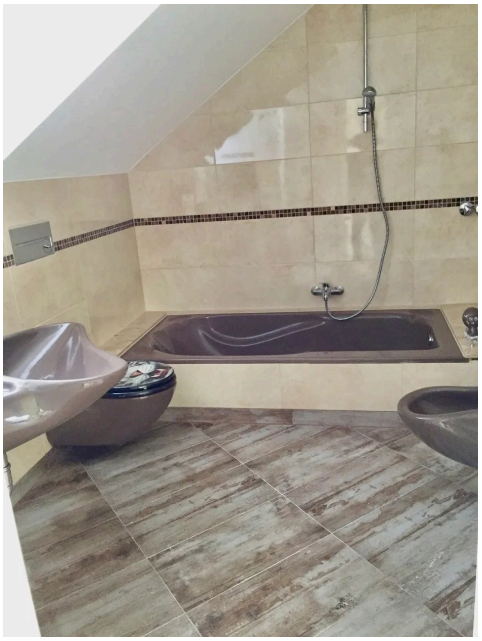




Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Die Immobilie

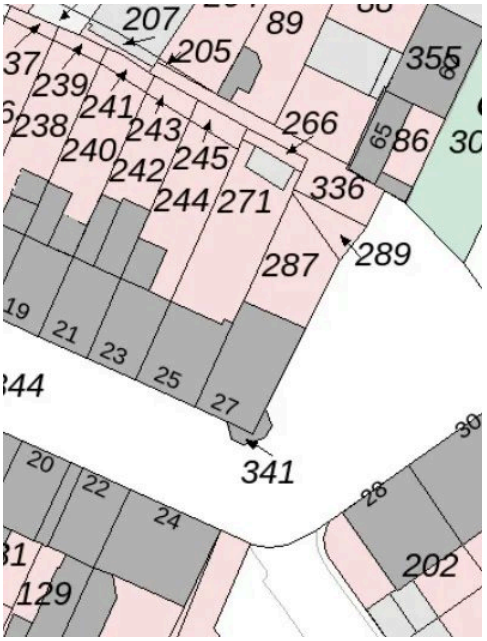




Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

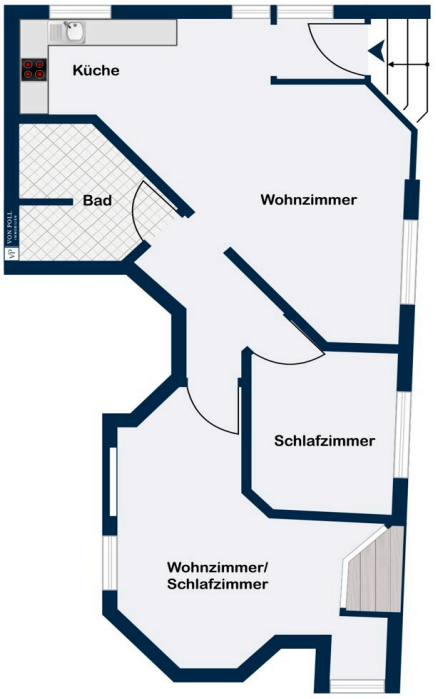
Die Immobilie



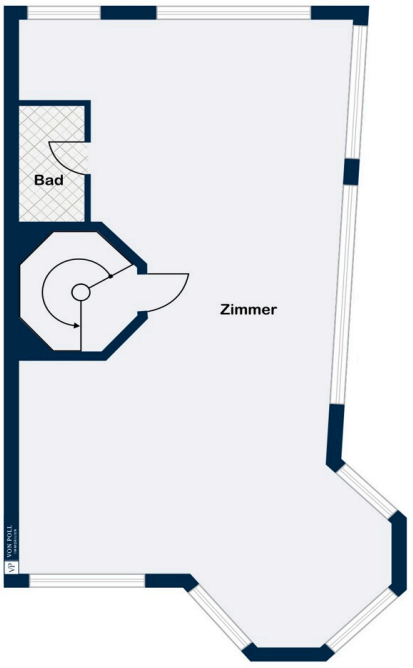


Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

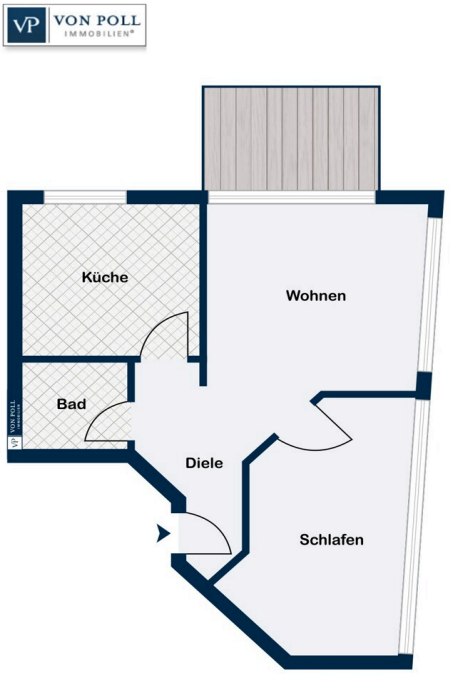
Grundrisse



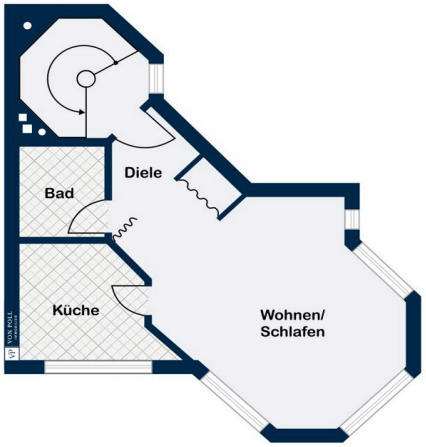
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss rechts



2. Obergeschoss links



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Dieses architektonisch außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage der Altstadt von Mönchengladbach und vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer soliden Bausubstanz sowie attraktiven Entwicklungsperspektiven.

Das im Jahr 1980 errichtete Gebäude präsentiert sich als massives Betonbauwerk mit Sattel- und Flachdachkonstruktion. Es ist dreigeschossig, voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Dachboden. Die gesamte Wohn- und Geschäftsfläche beträgt ca. 286 m² und verteilt sich auf insgesamt fünf Einheiten, ergänzt durch etwa 80 m² beheizte und tageslichthelle Kellerräume mit separaten Abstellbereichen für Mieter, Vorratsräumen sowie einem Wasch- und Heizungsbereich.

Die Einheiten sind funktional und vielseitig nutzbar gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 58 m² große Einheit mit drei Zimmern, Küche, Diele und Bad, die sowohl als Büro als auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann und über eine vollständige Einbauküche verfügt. Das erste Obergeschoss bietet mit ca. 89 m² und vier Zimmern ebenfalls flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohn- oder Büroeinheit. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Einheiten: eine kompakte Einheit mit ca. 34 m² sowie eine weitere Wohnung mit ca. 47 m² und Balkon. Das Dachgeschoss umfasst eine ca. 58 m² große Wohneinheit mit Dachterrasse, Balkon und Einbauküche, die durch ihre besondere Lage und Helligkeit überzeugt.

Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Haupteingang mit Ganzglastür und einem Treppenhaus mit Wendeltreppe. Zusätzlich stehen ein separater Zugang zur Erdgeschosseinheit sowie ein Außenzugang zum Kellergeschoss zur Verfügung, was die flexible Nutzung der einzelnen Einheiten zusätzlich unterstützt. Somit ist eine getrennte Vermietung aber auch ,,Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" möglich.

Technisch befindet sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Die zentrale Gasheizungsanlage mit Warmwasserspeicher wurde in den Jahren 2011/2012 erneuert. Elektronische Heizkostenverteiler mit Smart-System von Techem wurden 2021 installiert. Zudem wurden zwischen 2020 und 2022 der Abwasserleitungsstrang sowie Teile der Innenausstattung, insbesondere Massivholzböden in ausgewählten Einheiten, umfassend erneuert. Weitere Modernisierungen umfassen neue Bodenbeläge in den Wohnungen, darunter hochwertiges Eichenparkett, Laminat sowie Fliesen- und Granitoberflächen. Die Fenster sind überwiegend zweifach isolierverglast; in den Hauptwohneinheiten wurden 2018 moderne Kunststofffenster eingebaut.

Das Objekt ist derzeit nicht vollständig vermietet, generiert jedoch stabile Mieteinnahmen. Für einzelne Einheiten stehen perspektivisch Mieterwechsel an,

wodurch zusätzliches Potenzial zur Anpassung der Mietstruktur besteht. Die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in dieser Lage gewährleistet erfahrungsgemäß eine schnelle Wiedervermietung. Ein bestehender Mietvertrag im ersten Obergeschoss beinhaltet zudem vertraglich vereinbarte Mietsteigerungen, was die Attraktivität für zusätzlich unterstreicht.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, kontinuierlich modernisierte Immobilie mit vielseitiger Nutzbarkeit, solider Vermietungssituation und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus zentraler Lage, flexibler Aufteilung, technischer Ausstattung und Erweiterungsmöglichkeiten macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Investition.

Die Einheiten sind funktional und flexibel nutzbar gestaltet:

Erdgeschoss (ca. 58 m²) – derzeit leerstehend, ideal für Büro, Praxis oder Eigennutzung
1. Obergeschoss (ca. 89 m²) – großzügige Einheit mit flexibler Nutzung
2. Obergeschoss – zwei Einheiten (ca. 34 m² und 47 m², letztere mit Balkon)
Dachgeschoss (ca. 58 m²) – mit Dachterrasse und Balkon, wird zeitnah frei

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Mönchengladbach Innenstadt präsentiert sich als ein vielversprechender Standort für anspruchsvolle Investoren, die Wert auf wirtschaftliche Stabilität und nachhaltiges Wachstum legen.

Die Innenstadt bietet eine exzellente Infrastruktur, die den Standort für Investitionen besonders attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten wie der Tante LeMi Supermarkt, der Netto City und der REWE sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hohe Nahversorgung. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Parks und Grünanlagen wie der Sonnenberg, Brandtsgarten und Geropark, die in maximal fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine angenehme Lebensqualität fördern. Das vielfältige gastronomische Angebot mit stilvollen Bars und Restaurants wie Lovers' Lane, Basilikum und Frenzen rundet das urbane Lebensgefühl ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an.

Im Bereich Bildung und Gesundheit überzeugt die Innenstadt mit einem breiten Spektrum an Einrichtungen, die eine nachhaltige Nachfrage sichern. Von renommierten Schulen wie dem Gymnasium Am Geroweiher und der Montessori-Grundschule bis hin zu spezialisierten Ausbildungsstätten wie der Academy Vocational – alle sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Evangelische Krankenhaus Bethesda gewährleistet, was die Attraktivität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen steigert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Grünewald und Waldnieler Straße in unmittelbarer Nähe sowie der fußläufig in 17 Minuten erreichbare Hauptbahnhof Mönchengladbach gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen sichert zudem eine exzellente Verkehrsanbindung für Pendler und Geschäftsreisende.

Insgesamt bietet die Mönchengladbacher Innenstadt eine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Nachfrage und nachhaltiger Stadtentwicklung – ideale Voraussetzungen für Investoren, die auf der Suche nach einem zukunftssicheren und renditestarken Immobilienstandort sind.

Objektnummer: 26038011 - 41061 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com