Mönchengladbach

Drei exklusive Wohneinheiten mit einzigartigem Raumkonzept – Zwei vermietet, eine bezugsfrei

Objektnummer: 26038028



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 630 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1985 m²

Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

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

Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038028
Wohnfläche	ca. 630 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	1975

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

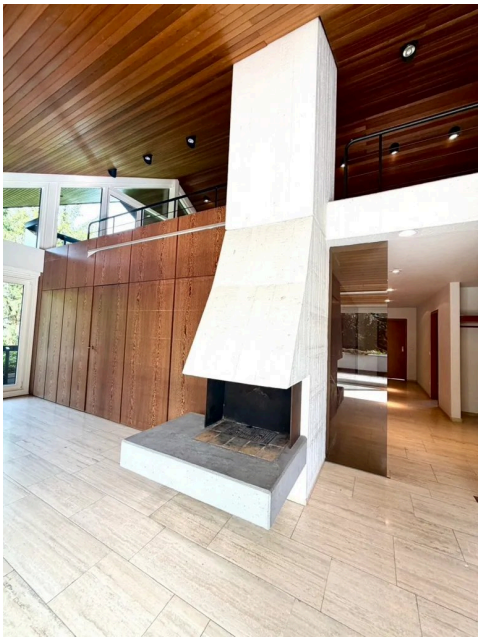
Die Immobilie





Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

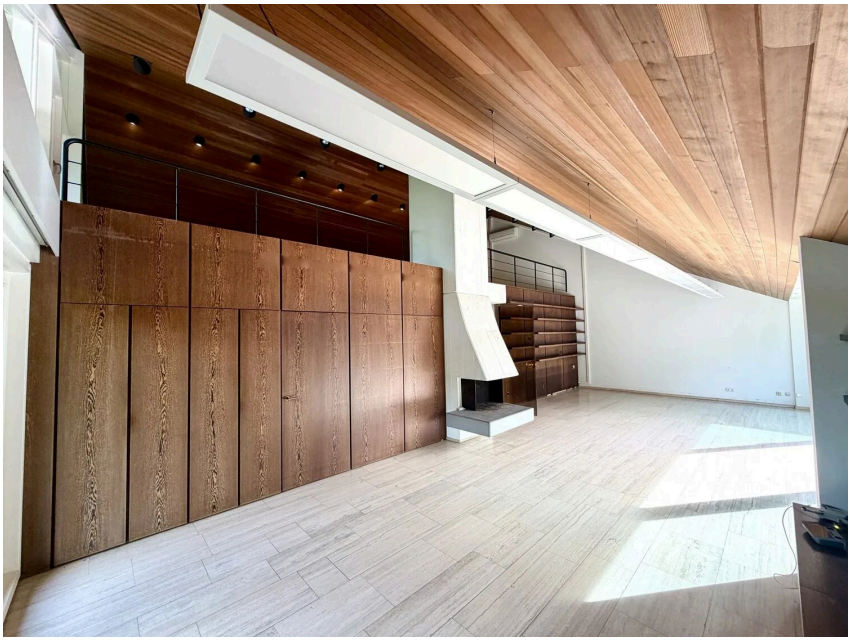
Die Immobilie





Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

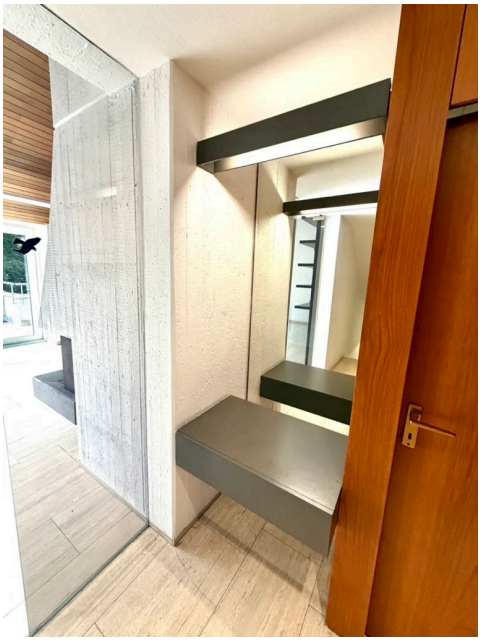
Die Immobilie





Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie

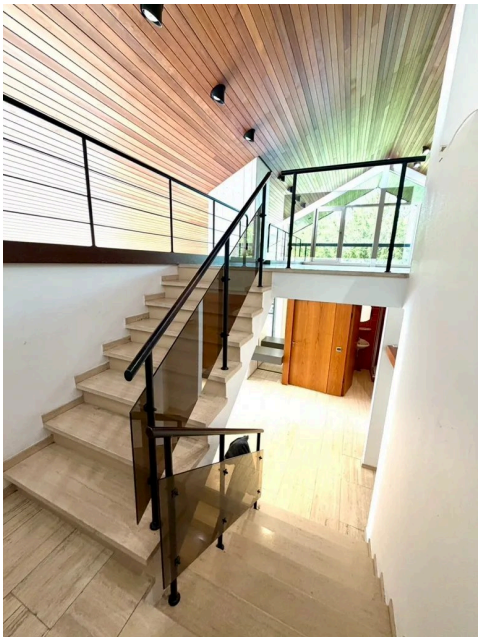




Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie

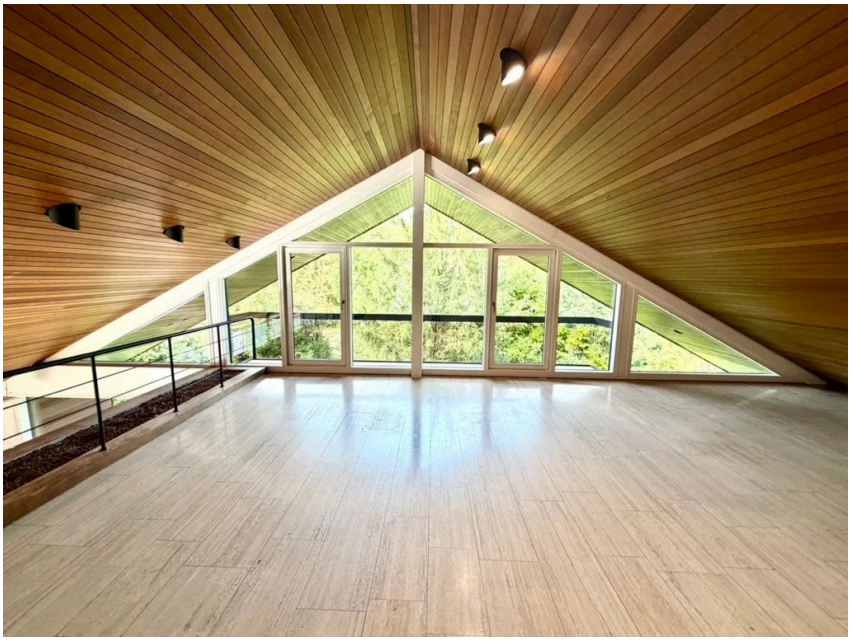




Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie

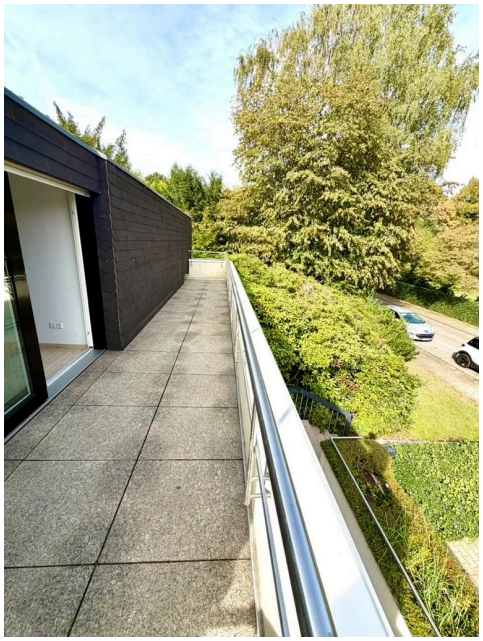




Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Die Immobilie

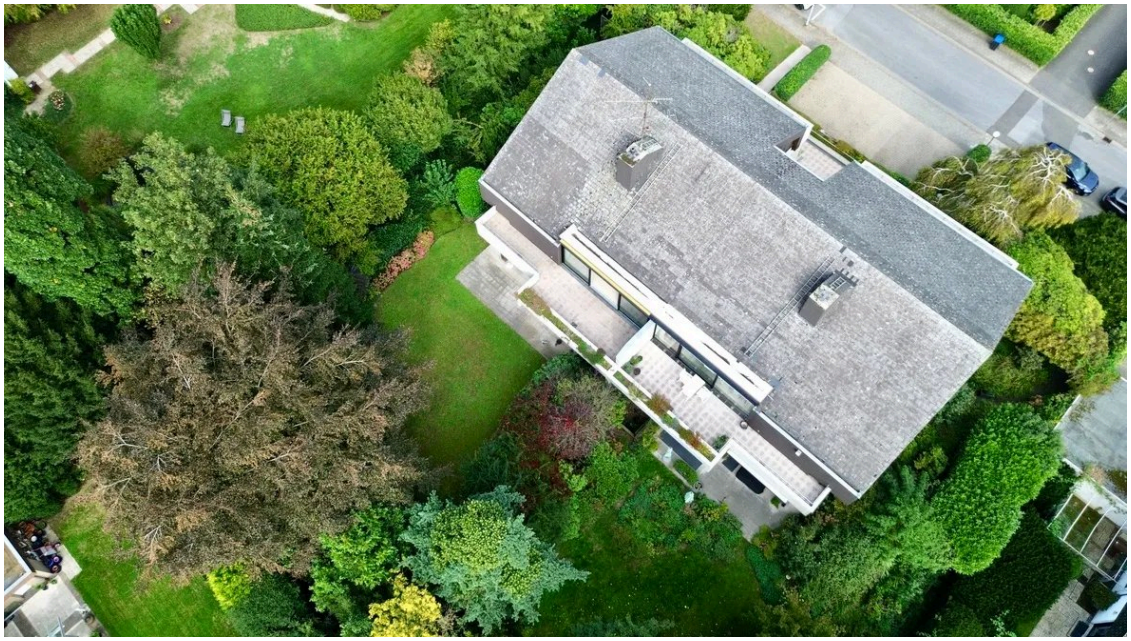




Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

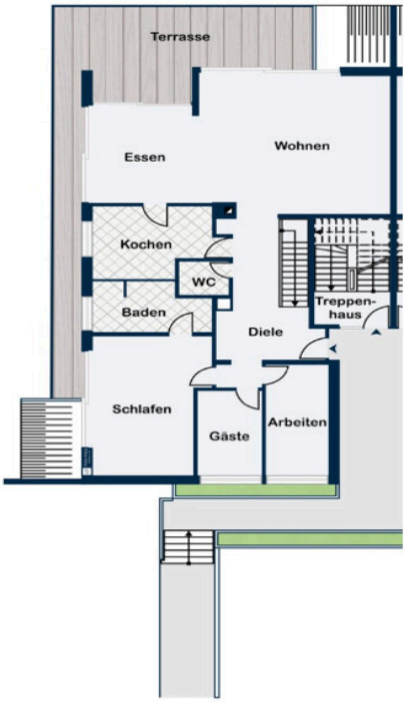
Die Immobilie



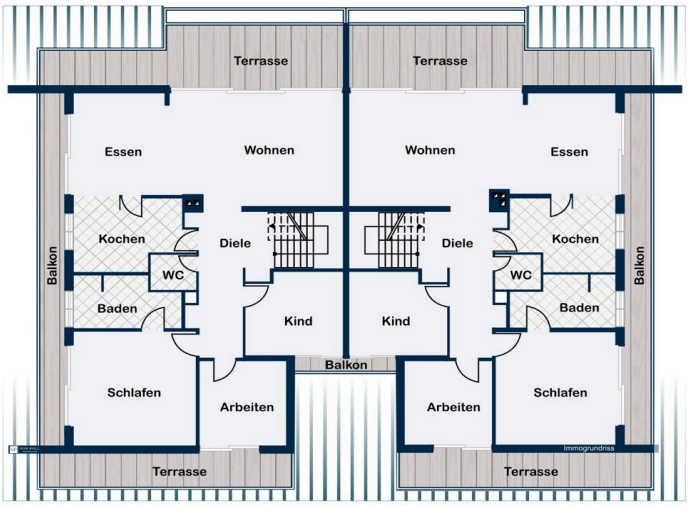


Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

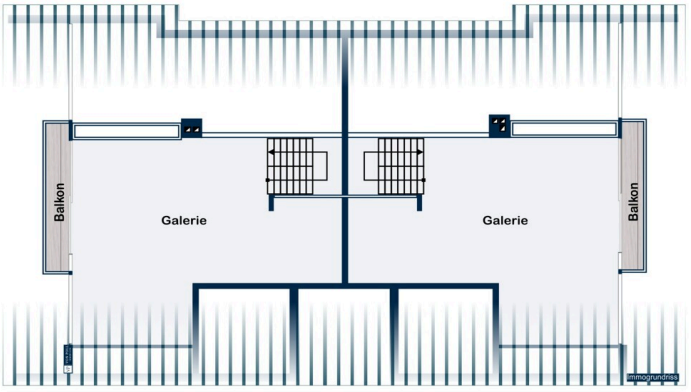
Grundrisse



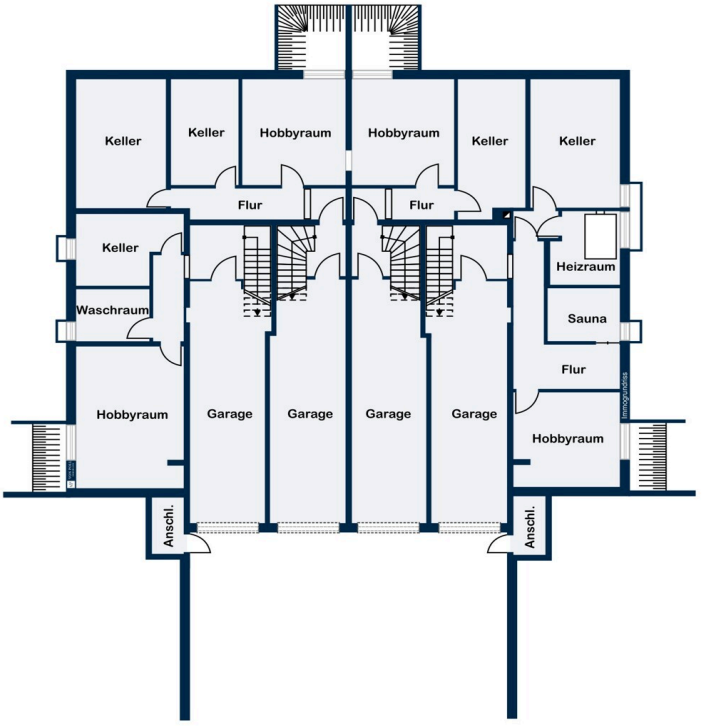
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Galerie



Kellergeschoss

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: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble vereint drei großzügig geschnittene Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, für Kapitalanleger oder für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 630 m² überzeugen die Wohnungen durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Grundrisse und ein exklusives Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befindet sich eine stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 150 m² Wohnfläche, die durch ihre offene Raumgestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzender Gartennutzung begeistert. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Drei geräumige Schlafzimmer sowie ein eigener Kellerraum bieten höchsten Wohnkomfort und ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das Obergeschoss beherbergt zwei nahezu identisch geschnittene 5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 240 m² Wohnfläche, die spiegelverkehrt zueinander angeordnet sind. Beide Wohnungen überzeugen durch ihre beeindruckende Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Raumkonzept. Herzstück jeder Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Kamin, der ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Insgesamt stehen jeweils fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vielseitig nutzbare Galerie, die sich ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet.

Ein besonderes Highlight jeder Obergeschosswohnung sind die vier großzügigen Terrassen, die einen herrlichen Blick ins Grüne bieten und den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern. Die ruhige Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht jede der Wohnungen zu einem Ort der Erholung.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei der drei Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und erzielen attraktive Mieteinnahmen. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell für 1.200,00 € monatlich vermietet. Eine der Obergeschosswohnungen erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.263,37 €. Die dritte Wohneinheit steht derzeit leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität: Sie kann entweder unmittelbar selbst bezogen oder zu einer marktgerechten monatlichen Kaltmiete von ca. 1.500,00 € neu vermietet werden. Damit besteht zusätzliches Mietsteigerungspotenzial und die Möglichkeit, die Gesamtrendite der Immobilie weiter zu optimieren.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Immobilienensemble zu einer seltenen Gelegenheit. Ob als exklusives Familiendomizil mit mehreren Generationen unter einem Dach, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität, Komfort und Lebensstil. Die bereits bestehenden Mieteinnahmen in Verbindung mit dem Vermietungspotenzial der freien Wohneinheit machen dieses Objekt besonders attraktiv für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Objektnummer: 26038028 - 41239 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mönchengladbach, im Stadtteil Hockstein, unweit des beliebten Schmölderparks. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Das Elisabeth-Krankenhaus ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und gewährleistet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Darüber hinaus laden der Schmölderpark und weitere Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Mönchengladbacher Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch die Autobahnen A61, A52 und A46 sind in kurzer Zeit zu erreichen und bieten eine optimale Verbindung in Richtung Düsseldorf, Köln, Aachen und die Niederlande.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Wohngegenden Mönchengladbachs suchen.

Objektnummer: 26038028 - 41239 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