

IMMOBILIENANGEBOT NR. 890

## Gepflegtes 4-Parteienhaus mit Anbau in zentraler Lage zur Kapitalanlage



### Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes, im Laufe der Jahre regelmäßig (zuletzt im Jahre 2020) modernisiertes Mehrfamilien-Reihenmittelhaus mit guter Mieterstruktur. Die Immobilie verfügt zusätzlich über einen Anbau, einen Innenhof, eine Terrasse und einen Garten mit Geräteschuppen. Das Wohnhaus ist ebenfalls von der Rückseite anzufahren, wo weitere Stellplätze bzw. Pkw-Garagen errichtet werden können. Alle Wohnungen verfügen über eine gute Innenausstattung und sind mit hellen Bädern versehen. Die Hausfassade wird vor Übergabe noch einen neuen Anstrich erhalten!

Erwähnenswert ist noch, dass sich in allen Wohnungen separate Gasetagenheizungen befinden; der Garten kann von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Das Kellergeschoss bietet die zu den Wohnungen zugehörigen Abstellräume.

### OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. 890

Typ: Mehrfamilienhaus

**Kaufpreis: 450.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage 3,57 %**

Kaltmiete-IST: 22.344,- €/p.a.

Baujahr: 1910

letzte Modernisierung: 2020

Grundstück: 595 m<sup>2</sup>

Wohnfläche insg.: ca.289 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 4

Pkw-Stellplätze: 4

Keller: ja

Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Rollläden

Heizung: sep. Gasetagenheizungen

Energiebedarfswert:

187,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss  
2-Zimmerwohnung, Küche, Bad  
2-Zimmerwohnung, Küche, Diele, Bad, Abstellraum
- 1. Obergeschoss  
4 ½ -Zimmerwohnung, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, sep. WC
- 2. Obergeschoss/Dachgeschoss  
3-Zimmerwohnung, Küche, Diele, Bad

Doch verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von diesem großzügigen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Ausstattungsmerkmale

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- überwiegend Rollläden
- weiße Holz-Innentüren
- Bäder alle mit Waschmaschinenanschluss
- Fliesen- und Laminatboden
- sep. Gasetagenheizungen
- Garten zur gemeinsamen Nutzung
- Kellerabstellraum
- u.v.m.
- 

## Lage und Umgebung

Das Objekt befindet sich in zentraler Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt in der Nähe zum Hauptbahnhof. Durch den hier besonders gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr gelangt man sowohl mit Bus als auch mit Bahn überall hin. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene aller Altersgruppen, Supermärkte, nette Cafés und vieles mehr liegen hier fußläufig erreichbar beisammen. Alle Ämter der Stadt sind im Umkreis von wenigen Gehminuten zu erreichen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A 61, A 52, A 57 und A 46 gegeben, die bequem über Bundesstraßen erreichbar sind.

### **PROVISION, HAFTUNG**

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (3,57 %).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere beigef. AGB's.

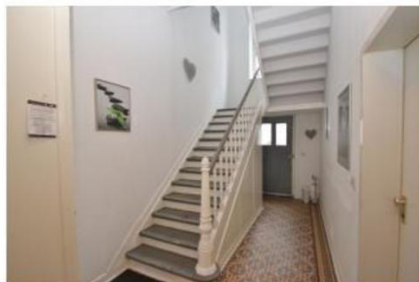
Hier einige Objektansichten



Hausansicht hinten



Hauseingang



Treppenhaus Abb. 1



Weg zum Garten



Garten



Terrasse

Hier einige Objektansichten



OG li. Wohnen



OG li. Diele



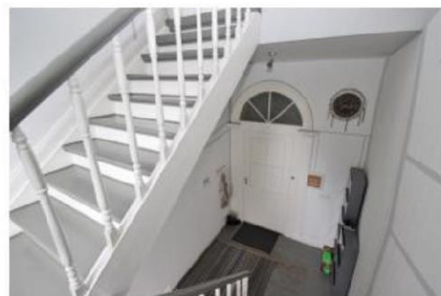
OG li. Küche



OG li Bad



DG Wohnen



Treppenhaus Abb. 2

Hier einige Objektansichten



DG Schlafen



DG Diele



DG Bad



Geräteschuppen hinterm Haus