

IMMOBILIENANGEBOT NR. 979-N

## Top gepflegtes & gut vermietetes Mehrfamilienhaus in direkter Parknähe in 41238 Mönchengladbach



### Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage am Park wurde 1964 auf einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Südlage in massiver Bauweise errichtet und seitdem regelmäßig instandgehalten. Alle Wohnungen wurden kontinuierlich gepflegt und überwiegend saniert. Das Haus präsentiert sich deshalb in einem sehr guten Erhaltungszustand und hebt sich mit seinem eingefriedeten Vorgarten von der Nachbarschaft ab.

Insgesamt verfügt das Objekt über sechs gut aufgeteilte Wohneinheiten, die sämtlich vermietet sind. Die Wohnungen bieten eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 64 m<sup>2</sup> und bestehen aus zwei bzw. drei Zimmern, jeweils mit sep. Küche, Diele, Abstellraum und Badezimmer. Bis auf die beiden

### OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. 979-N

Typ: Mehrfamilienhaus

**Kaufpreis: 538.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage 3,57 %**

Kaltmiete-IST: 31.815,- €/p.a.

Süd-Grundstück: 500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche insg.: ca.327 m<sup>2</sup>

zzgl. Nutzflächen

Baujahr: 1964 – zuletzt modernisiert 2024

Anzahl Wohnungen: 6

Keller: ja

Fenster: Kunststoff 2006 (isolierverglast)

Heizung: Ölzentralheizung (Bj. 2024)

Garage: Tiefgaragenstellplätze

Energieverbrauchswert 178,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Dachgeschosswohnungen verfügen alle Einheiten über einen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne bzw. Gartenbereich in sonniger Südlage. Die Dachgeschosswohnungen nutzen den in Parzellen aufgeteilten Gemeinschaftsgarten mit.

Vier der sechs Wohnungen wurden in den letzten Jahren modernisiert und die Bäder saniert. Die Fenster bzw. Terrassentüren des Mehrfamilienhauses wurden 2006 erneuert. Des Weiteren steht ein gedämmtes Speichergeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial zur Verfügung.

Das Objekt verfügt über eine gute und langjährige Mieterstruktur. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine neue Ölzentralheizung. Das Kellergeschoss bietet die zu den Wohneinheiten gehörenden separaten Abstellräume und einen Gemeinschafts-/Wasch-/Trockenraum. Die vorhandene, abgeschlossene Tiefgarage wird aktuell als Abstellfläche für Fahrräder, Werkstofftonnen und Lagerraum genutzt.

Eine Vielzahl kostenloser Pkw-Stellplätze sind unmittelbar vor dem Objekt vorhanden.

## Ausstattungsmerkmale

- neue Viessmann - Ölzentralheizung (Bj. 2024)
- weiße Kunststofffenster mit Isoliervergl. (Bj. 2006)
- Rollläden
- Erneuerung Terrassentüren (2006)
- Renovierung Hausflur (2016)
- Sanierung vier von sechs Bädern (2006-2011)
- Laminat-/Fliesenboden
- Dämmung Speichergeschoss (2017)
- Öffnung der unteren Balkonflächen zum Garten (2023)
- abgeschlossene Tiefgarage
- u.v.m.

Das hier verfügbare Objekt bietet aufgrund seines Gesamtpaketes auch in Zukunft eine sichere Vermietbarkeit und

### 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.

damit Rendite. Die Kaltmieten wurden fortlaufend dem Miet-  
spiegel angepasst, bieten aber trotzdem Anpassungspotenzial.

Doch verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von diesem  
gepflegten Immobilienangebot und vereinbaren einen Besich-  
tigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Lage und Umgebung

Das Objekt befindet sich in guter, verkehrsberuhigter Wohnlage  
direkt am Park von Mönchengladbach-Rheydt. Durch den hier  
besonders gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr gelangt  
man sowohl mit Bus als auch mit Bahn überall hin. Ärzte, Apo-  
theken, Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten für Kinder  
und Erwachsene aller Altersgruppen, Supermärkte, nette Cafés  
und vieles mehr liegen hier fußläufig erreichbar beisammen. Die  
hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen  
A 61, A 52, A 57 und A 46 gegeben, die bequem über Bundes-  
straßen erreichbar sind.



Lage - direkt am Park

## Objektansichten



## Hausansicht



## Nachbarschaft

## Rück- u. Gartenansichten



eingefriedeter Vorgarten





## Wohnungsansichten





