

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Mönchengladbach

Ohne Makler: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Mönchengladbach Rheydt

Von Privat

Mehrfamilienhaus

41236 Mönchengladbach
Rheydt

- Wohnfläche 210 m²
- Ladenlokal 100m²

Gesamt-
Wohnnutzfläche
310m²

Neuwertige Gas- Etagenheizungen!



Objekt-Nr. OM-314806

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **380.000 €**

41236 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Gewerbefläche	100,00 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	310,00 m ²
Wohnfläche	210,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	26.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	5
Modernisierung Jahr	2023		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorab:

Liebe Makler,

ich werde keinen Vermittlungsauftrag unterschreiben, und bitte um keine Kontaktaufnahmen, wirklich nicht!

Ich bitte um Ihr Verständnis.

Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus Altersgründen von privat zu verkaufen.

Alle Wohnungen, sowie das Ladenlokal wurden erst kürzlich mit neuen Gasetagenheizungen von Junkers ausgestattet.

Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon, die Dachgeschosswohnung über eine großzügige Terrasse.

Das Ladenlokal ist mit getrennten Toiletten für Damen und Herren ausgestattet und aktuell an einen Elektronikservice vermietet.

Aufgrund des anstehenden Verkaufs wurden 3 Wohnungen nicht neu vermietet.

Dies wäre auch für eine geplante Aufteilung in Wohneigentum von Vorteil.

Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen summieren sich auf:

650,- EUR Kaltmiete zzgl. 200,- EUR NK.

Die ursprünglichen Mieteinnahmen der aktuell nicht vermieteten Wohnungen beliefen sich auf:

- Wohnung 1: 395,- EUR + 105,- EUR NK
- Wohnung 2: 379,40 EUR + 95,- EUR NK
- Wohnung 3: 260,- EUR + 80,- EUR NK

Bei einem realistischen Mietwert in Höhe von 10,- EUR / m² ergibt sich bei Neuvermietung für diese 3 Wohnungen ein Kaltmiete in Höhe von gerundet 1450,- EUR pro Monat.

Somit erhalten Sie bei einer Vollvermietung eine Sollmiete in Höhe von gerundet 26000,- EUR p. a. und damit ein günstigen Kaufpreisfaktor von 14,6!

Eine Neuvermietung ist auf Wunsch durch unsere Hausverwaltung möglich.

Sonstiges

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, es erfolgt allerdings kein Exposéversand, da alle wichtigen Angaben in diesem Inserat zu finden sind.

Besichtigung durch unsere Hausverwaltung nach Vereinbarung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen mit Angaben Ihrer Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

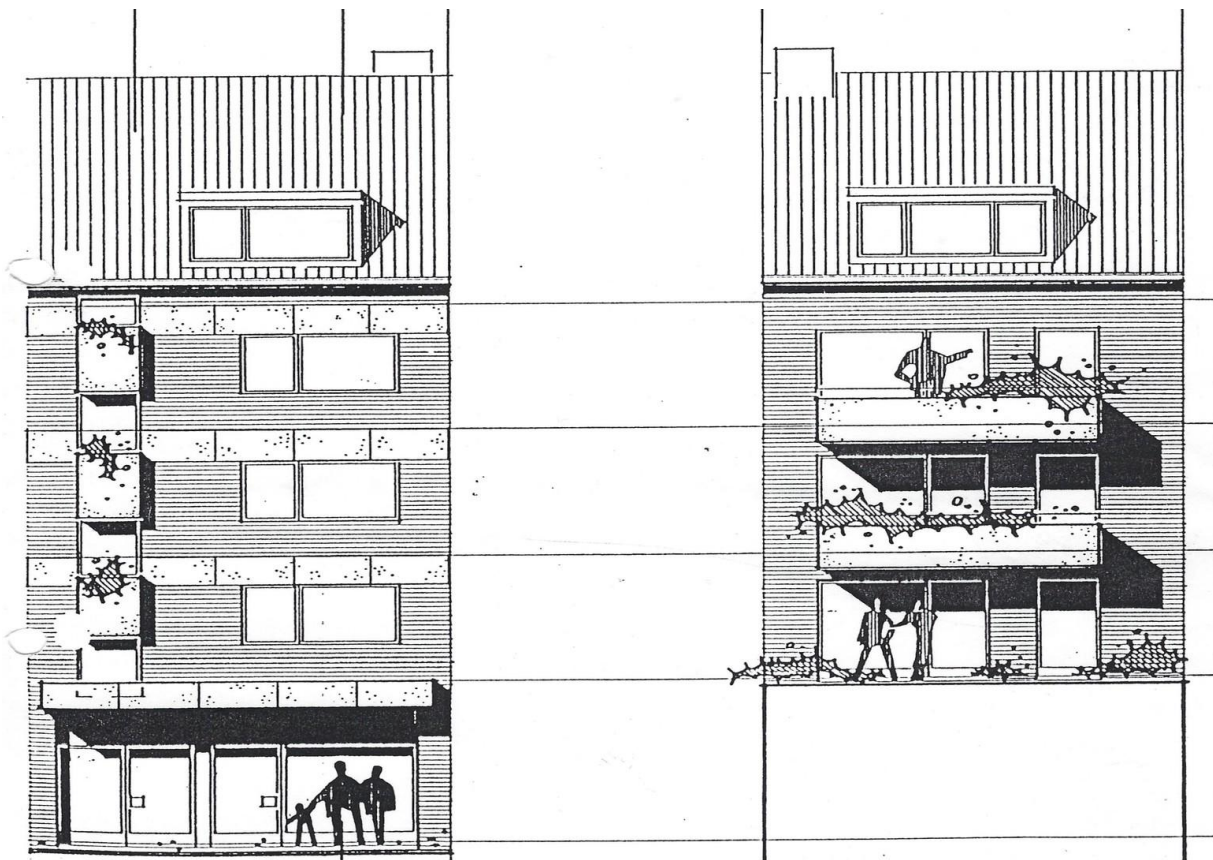
Lage

In direkter Nachbarschaft zum Rheydter Marktplatz und zur dortigen Fußgängerzone.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	89,21 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	177,98 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ladenlokal OG



Ladenlokal OG

Exposé - Galerie



Ladenlokal OG



Ladenlokal OG

Exposé - Galerie



Ladenlokal OG



Ladenlokal OG

Exposé - Galerie



Ladenlokal UG



Ladenlokal Sanitär Herren



Ladenlokal Sanitär Damen

Exposé - Galerie



Ladenlokal UG



Ladenlokal UG

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 1 Leerstand



Wohnung 1 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 2 vermietet



Wohnung 2 vermietet

Exposé - Galerie



Whg. 2 Therme gerade erneuert



Wohnung 3 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 3 Leerstand



Wohnung 3 Leerstand



Wohnung 3 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 3 Leerstand



Wohnung 3 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 3 Leerstand



Wohnung 4 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 4 Leerstand



Wohnung 4 Leerstand

Exposé - Galerie



Whg.4 Therme gerade erneuert

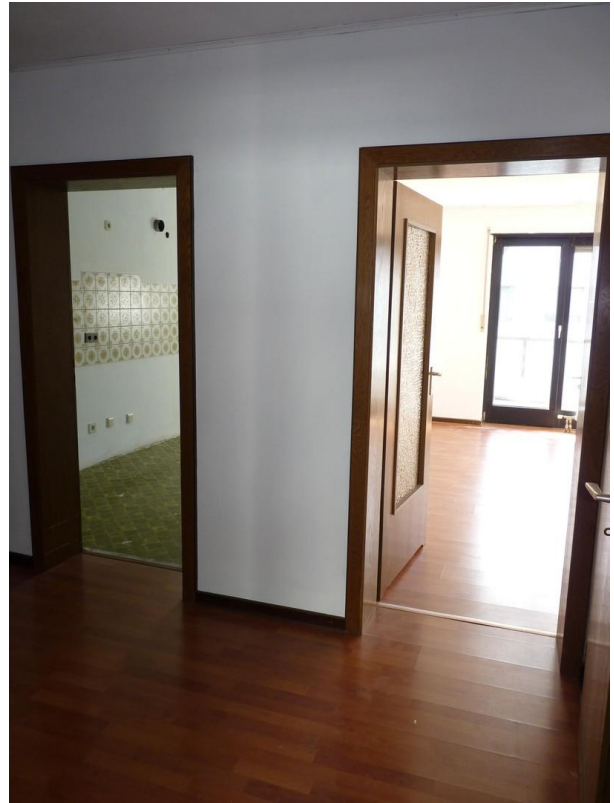


Wohnung 4 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 4 Leerstand



Wohnung 4 Leerstand



Wohnung 4 Leerstand

Exposé - Galerie



Wohnung 4 Leerstand



Dachterasse

Exposé - Galerie

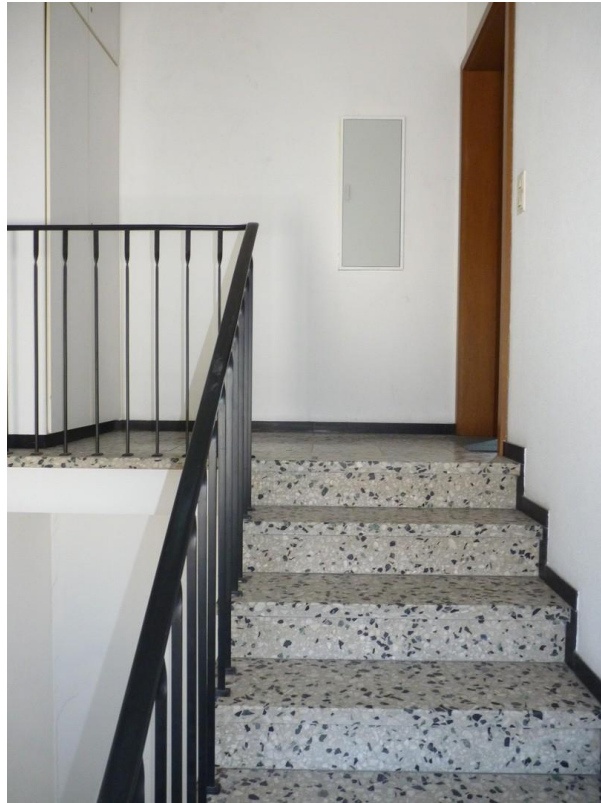


Keller



Keller

Exposé - Galerie

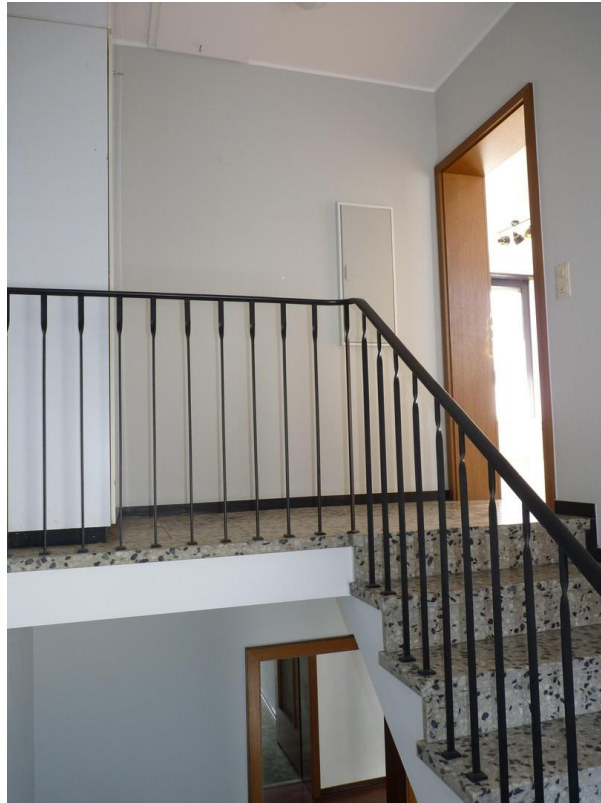


Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



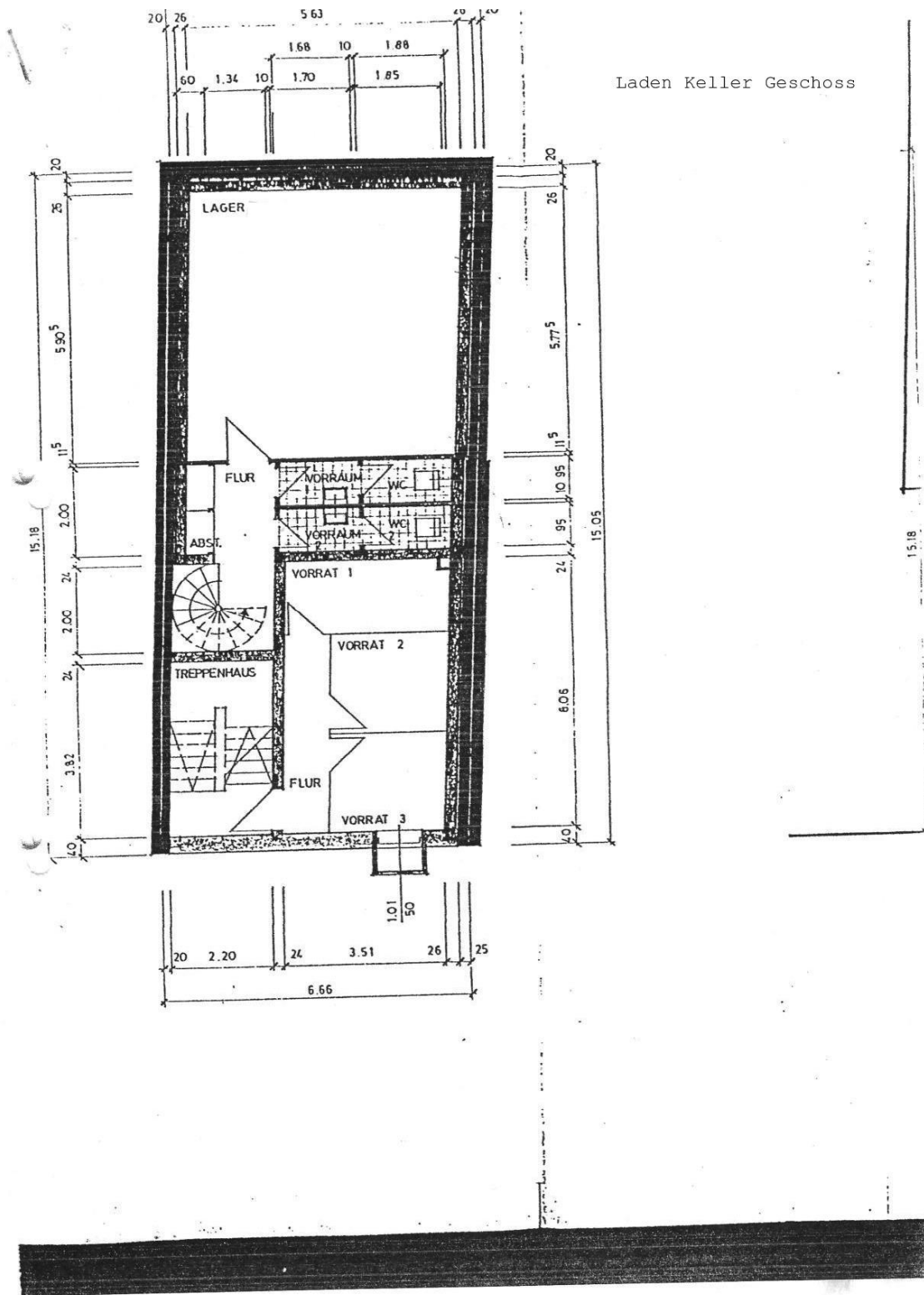
Treppenhaus

Exposé - Galerie

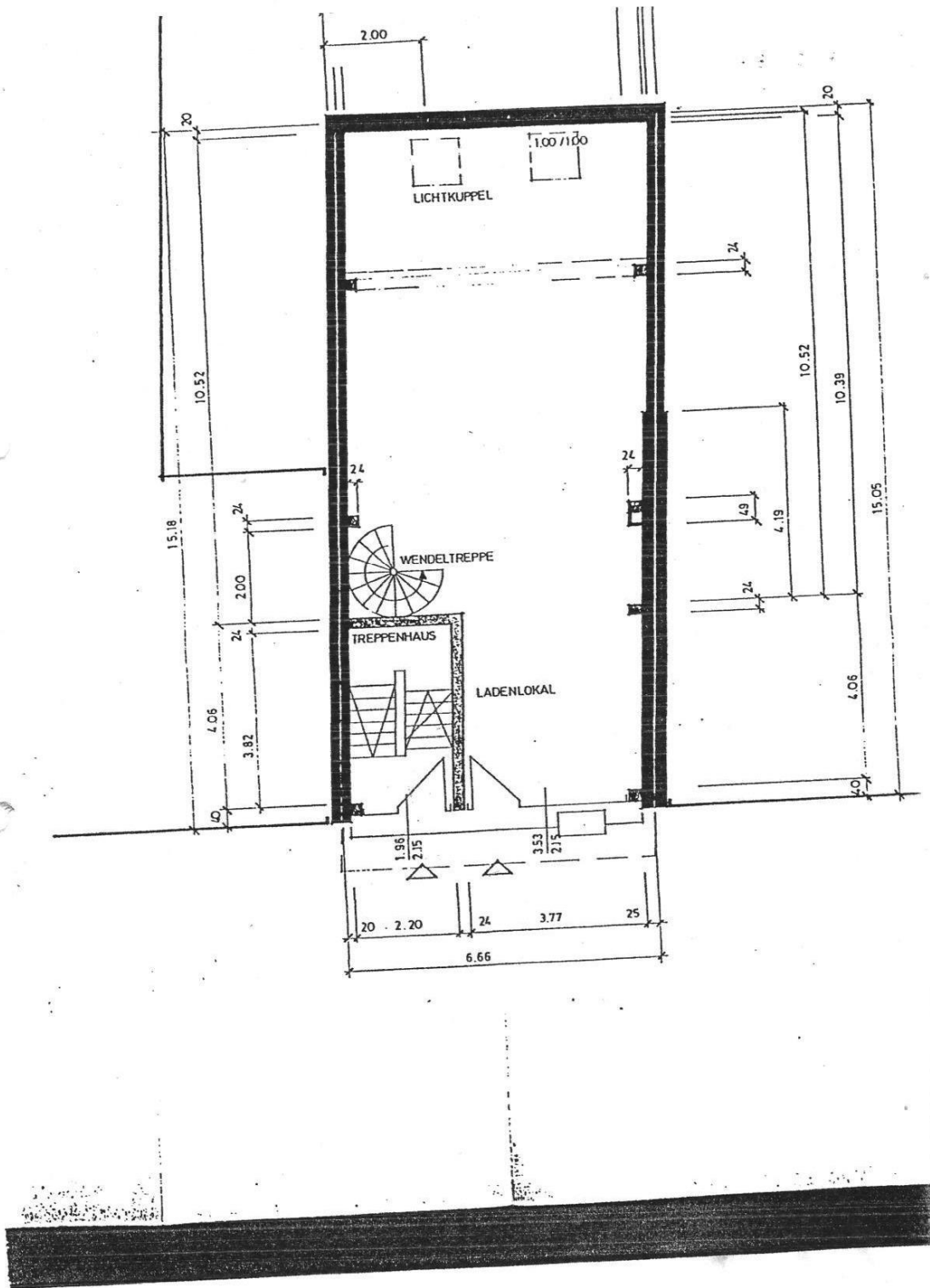


Treppenhaus

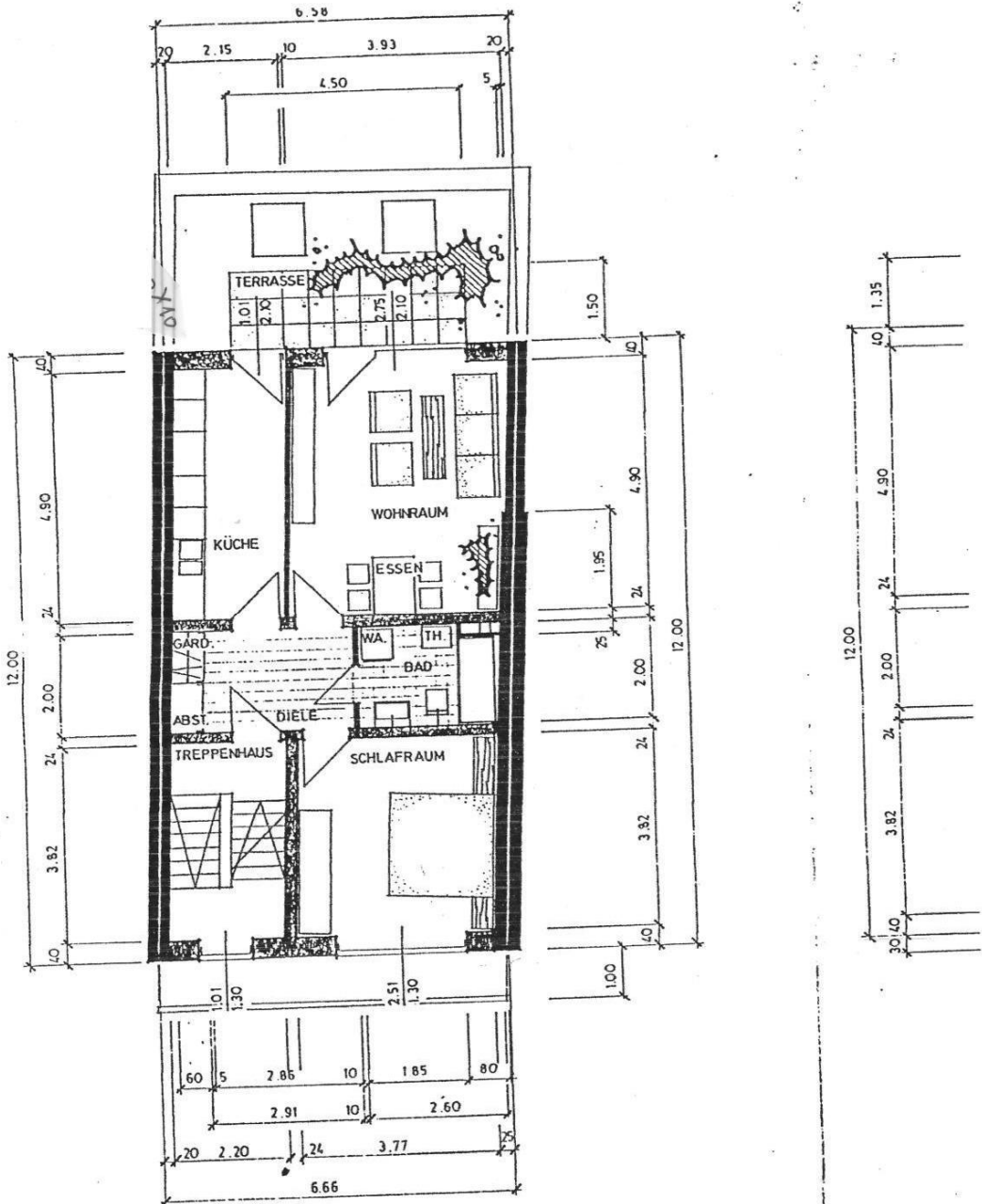
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

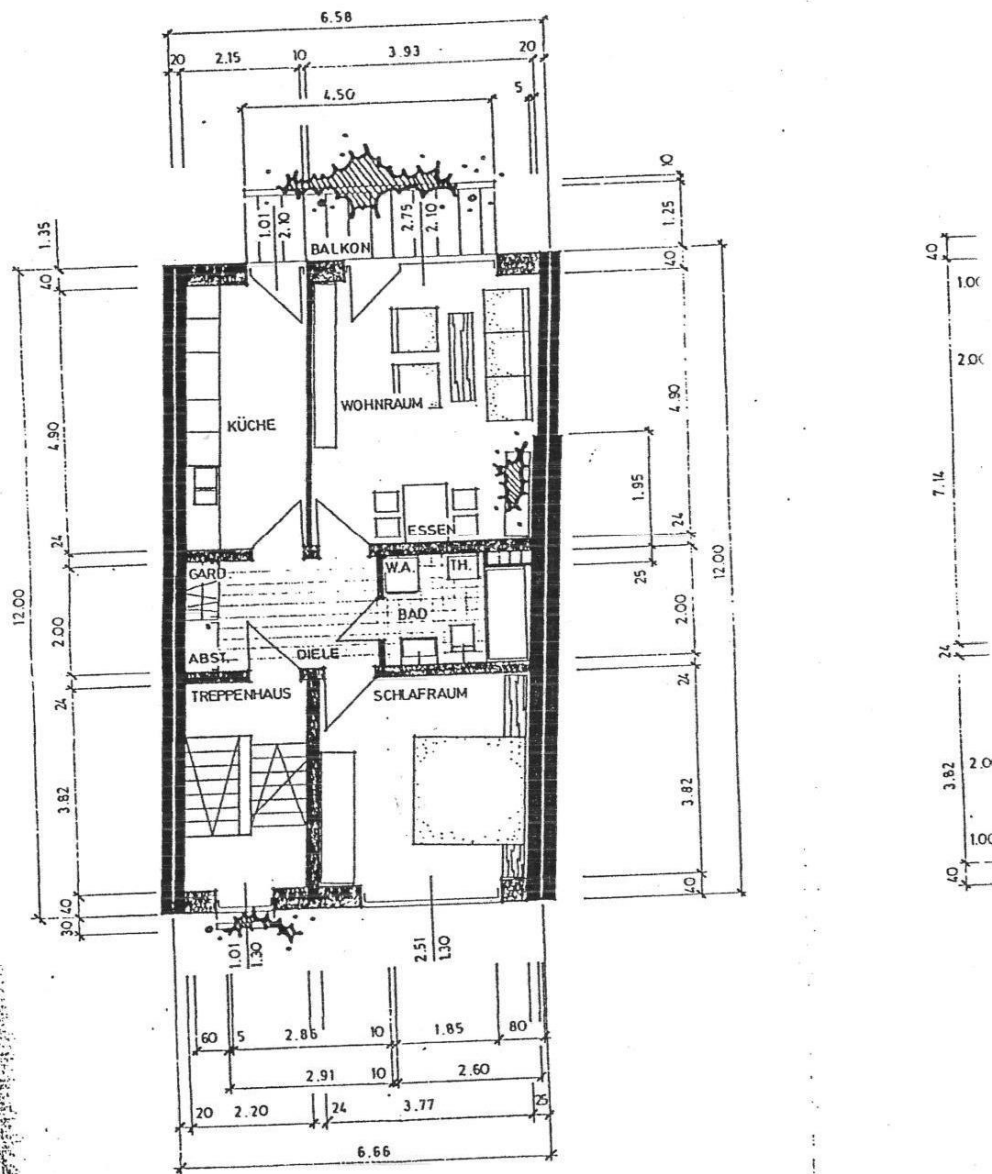


Exposé - Grundrisse



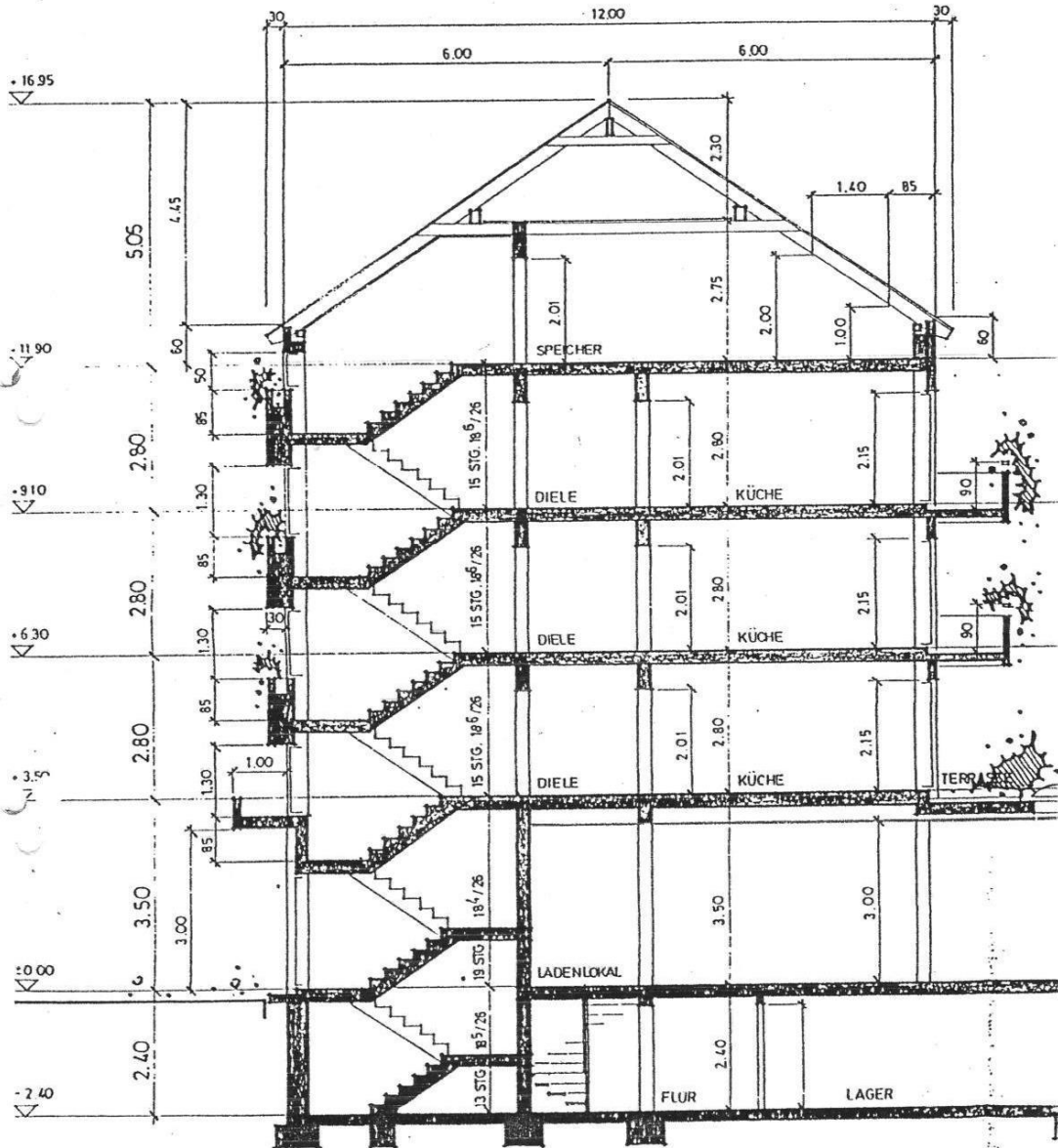
1. OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



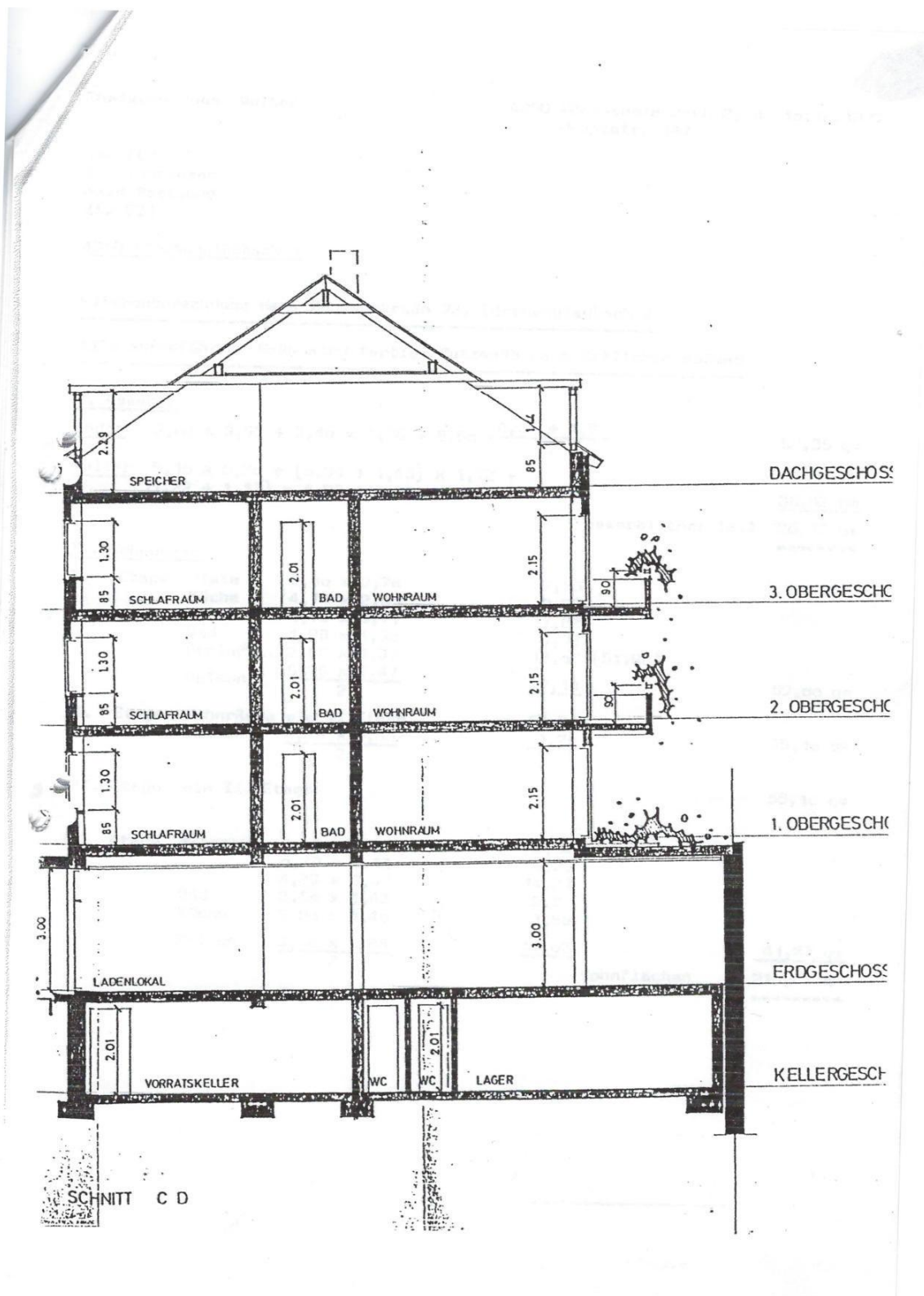
2. + 3. OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A B

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

10.10.1979

Amt für
Wohnungswesen
Haus Westland
Zi. 921

4050 Mönchengladbach 1

Flächenberechnung Haus Mühlenstraße 72, Mönchengladbach 2

Alle aufgeführten Maße sind fertige Putzmaße nach örtlichem Aufmaß

I. Gewerbe

Laden $2,80 \times 3,96 + 3,40 \times 1,76 + 8,60 \times \frac{4,65 + 4,95}{2}$ 50,35 qm

Keller $5,10 \times 5,20 + (0,94 + 1,45) \times 1,72 + (1,22 + 1,17) \times 1,25 + 1,92 \times 2,50$ 36,42 qm

gewerblicher Teil 96,77 qm

II. Wohnungen

I. Etage	Diele	2,00 x 3,78	7,56	
	Küche	4,74 x 2,05	9,72	
	Wohnzi.	4,75 x 3,71	17,62	
	Bad	1,93 x 1,90	3,67	
	Schlafzi.	3,68 x 3,37	12,41 (51,90)	
	Balkon	$\frac{5,75 \times 2,47}{2}$	7,10	57,00 qm

II. Etage	Wohnräume	wie I. Etage	51,90	
	Balkon	$\frac{4,75 \times 1,35}{2}$	3,20	55,10 qm

III. Etage wie II. Etage 55,10 qm

IV. Etage	Wohnraum	3,05 x 2,80	8,54	
		0,70 x 0,33	0,23	
		4,23 x 3,35	14,37	
	Bad	2,50 x 1,43	3,58	
	Küche	2,50 x 1,40	3,50	
	Balkon	$\frac{3,80 \times 5,80}{2}$	11,02	41,27 qm

Wohnflächen 210,47 qm