

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Mönchengladbach

### Ohne Makler: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Mönchengladbach Rheydt

#### Von Privat

##### Mehrfamilienhaus

41236 Mönchengladbach  
Rheydt

- Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>
- Ladenlokal 100m<sup>2</sup>

Gesamt-  
Wohnnutzfläche  
310m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> | Gewerbefläche    | 100,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen              | 4                     | Gesamtfläche     | 310,00 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 210,00 m <sup>2</sup> | 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 / m<sup>2</sup> 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!

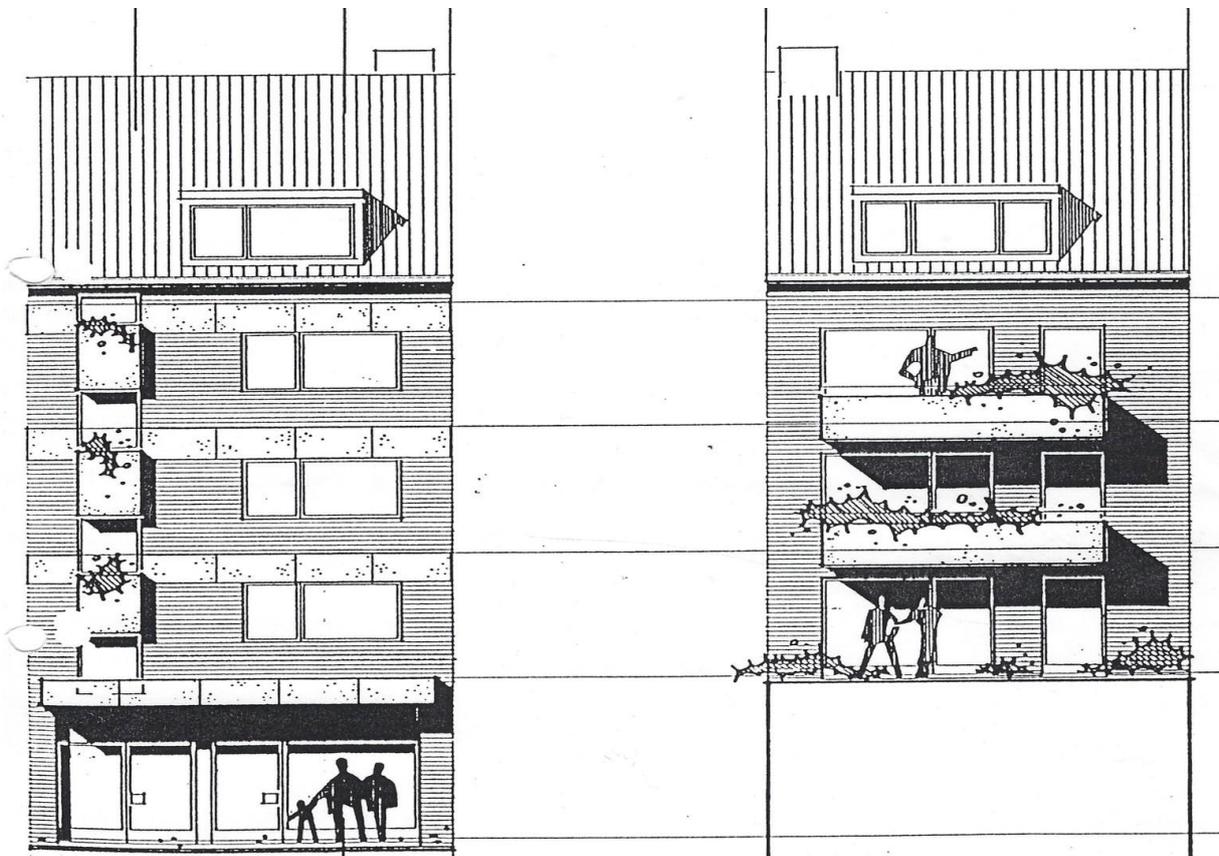
## **Lage**

In direkter Nachbarschaft zum Rheydter Marktplatz und zur dortigen Fußgängerzone.

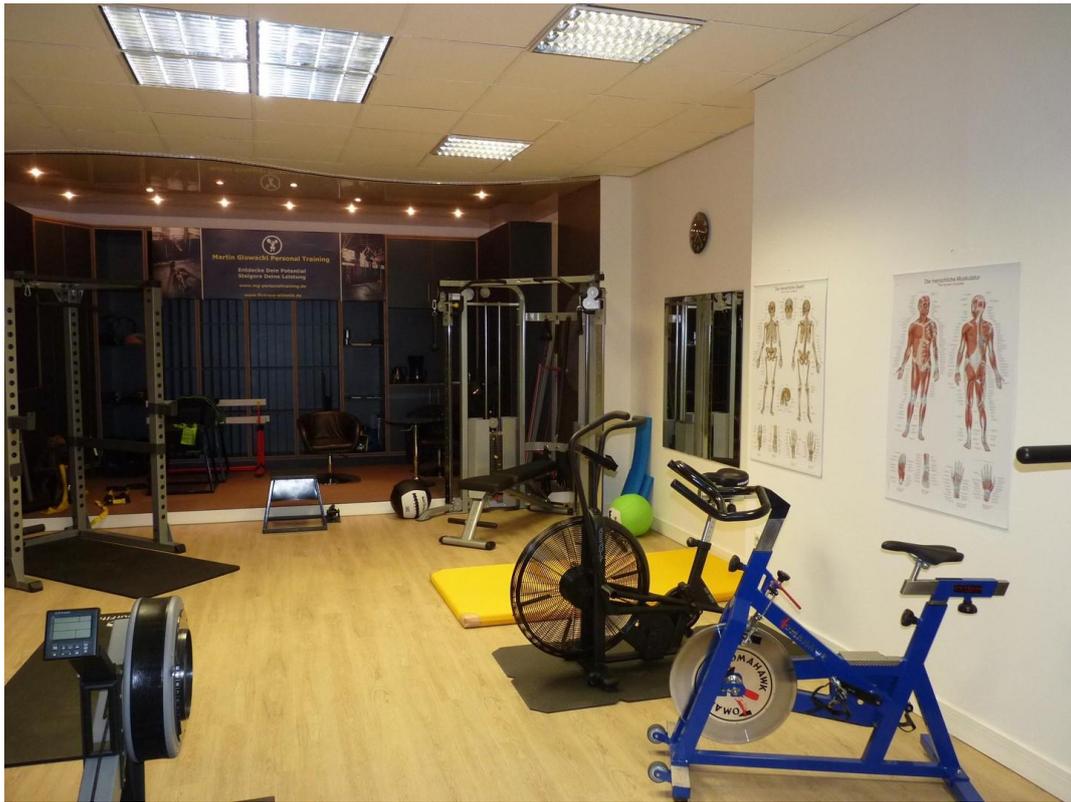
# Exposé - Energieausweis

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



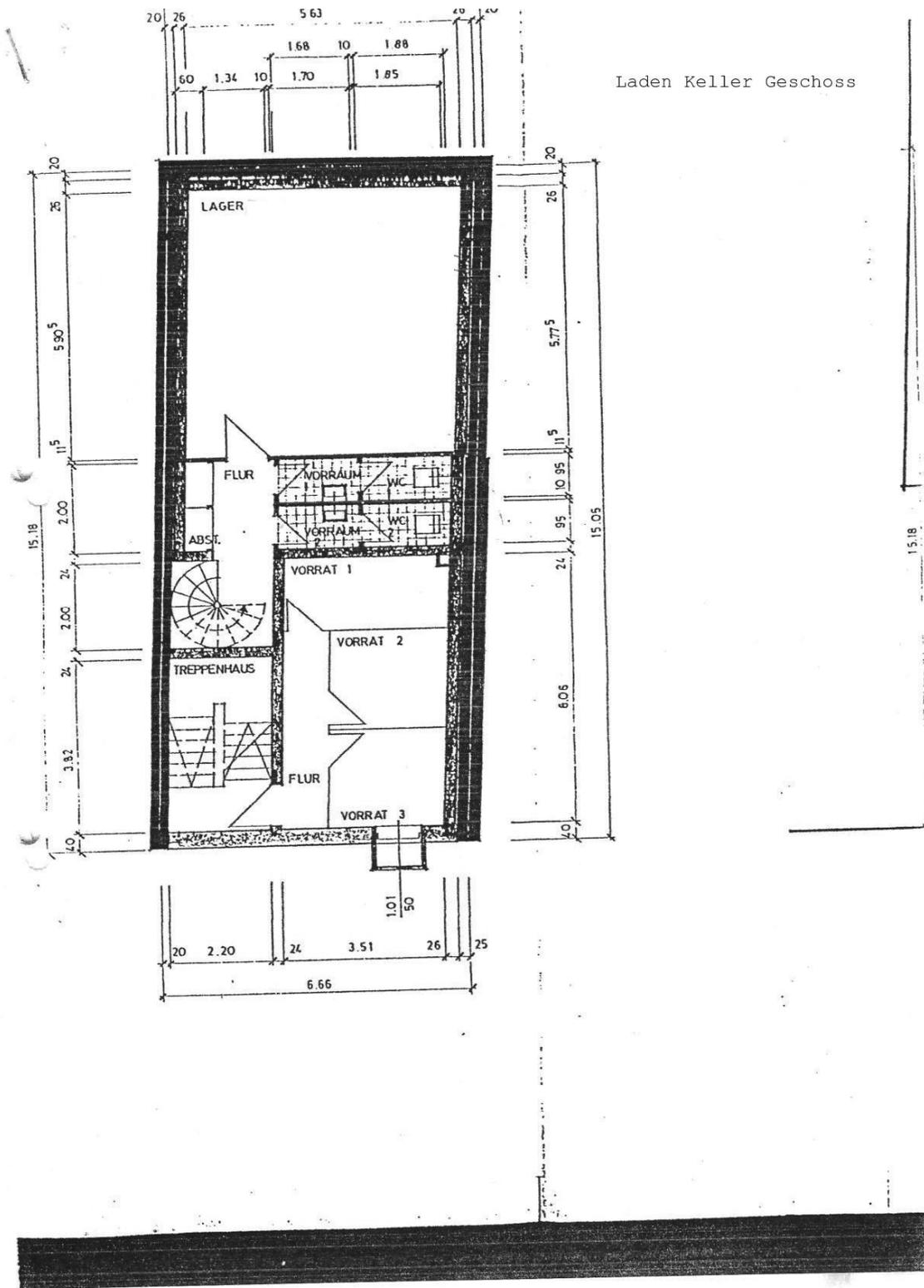
Treppenhaus

# Exposé - Galerie

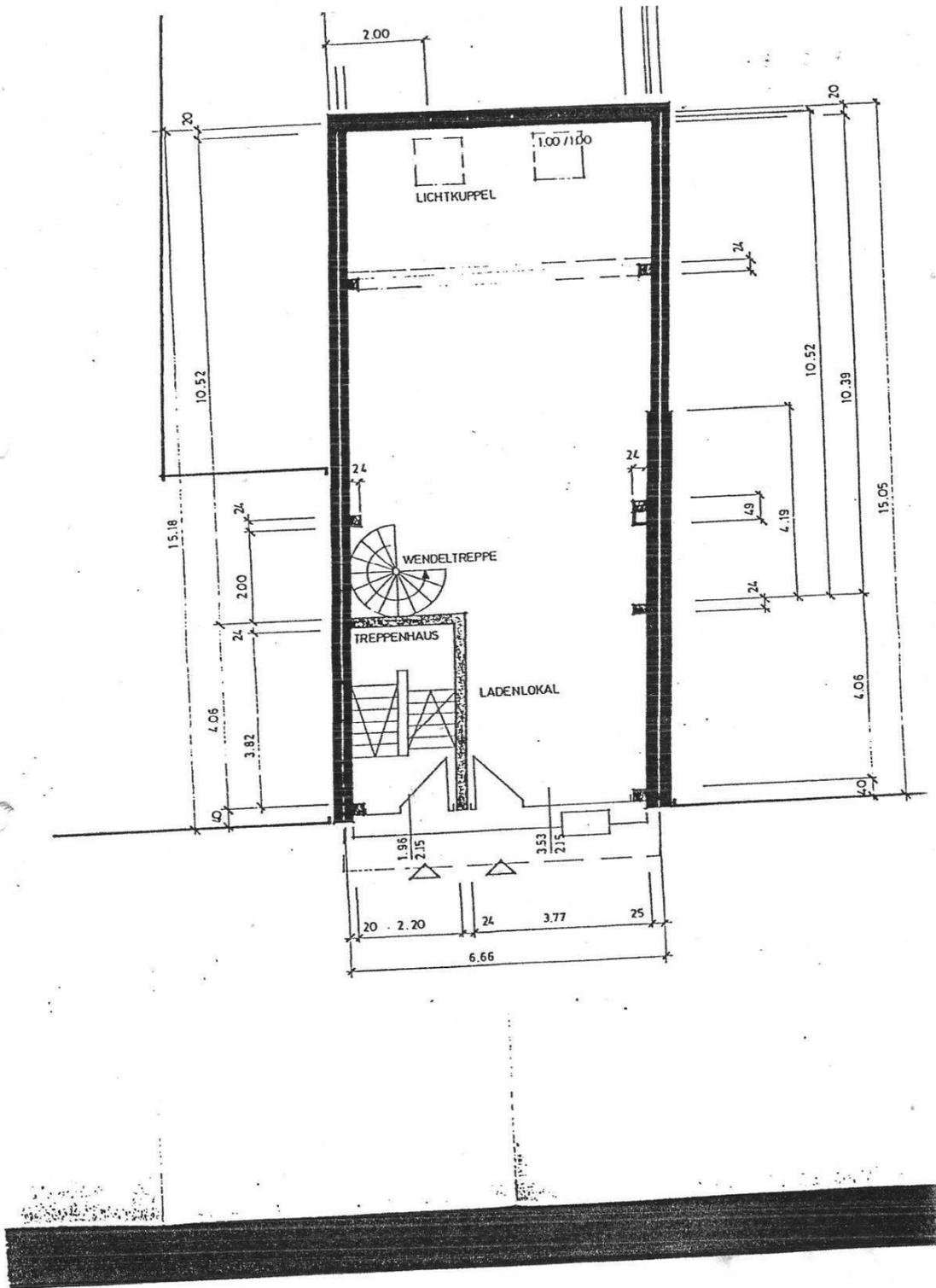


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



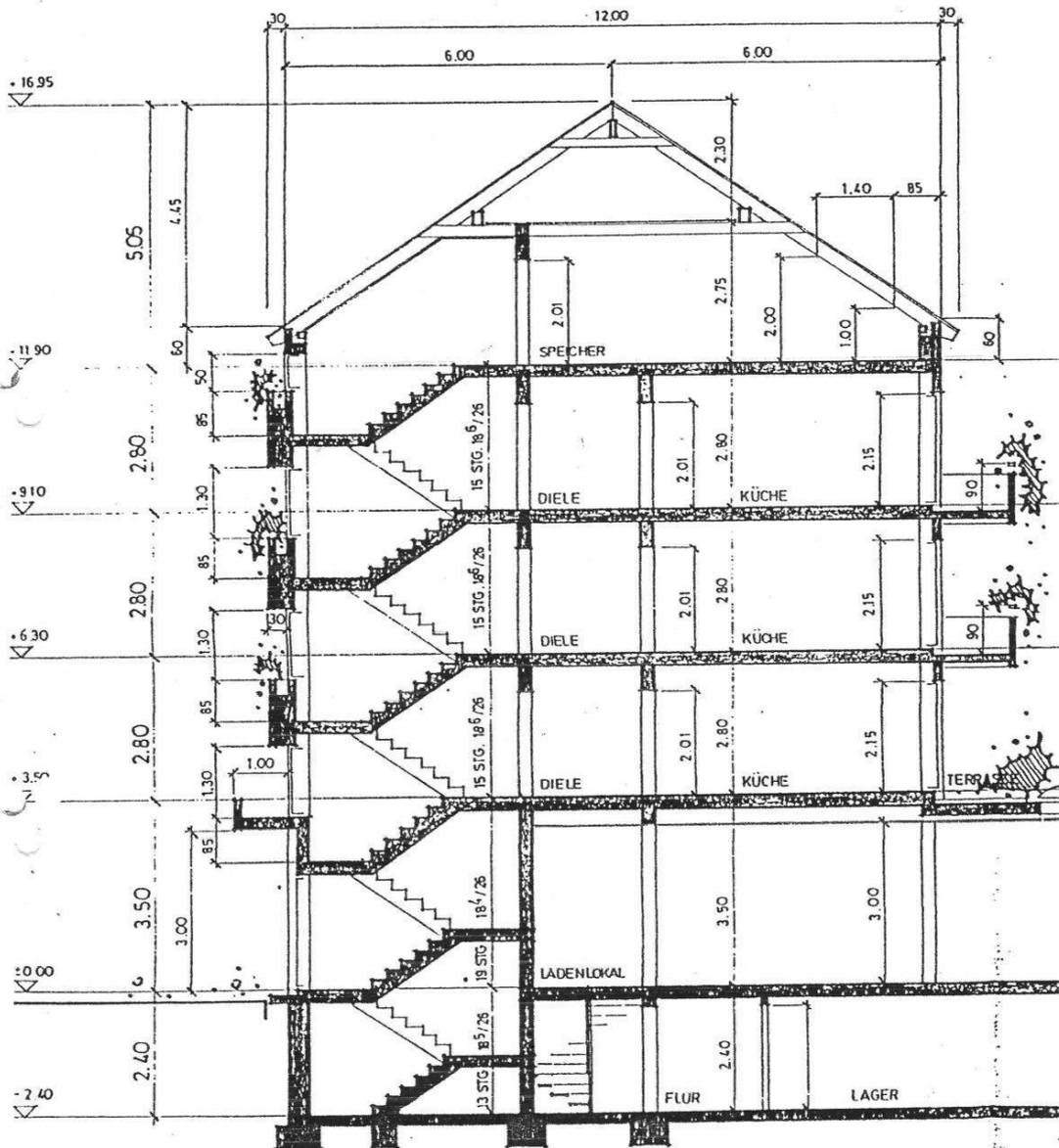
# Exposé - Grundrisse





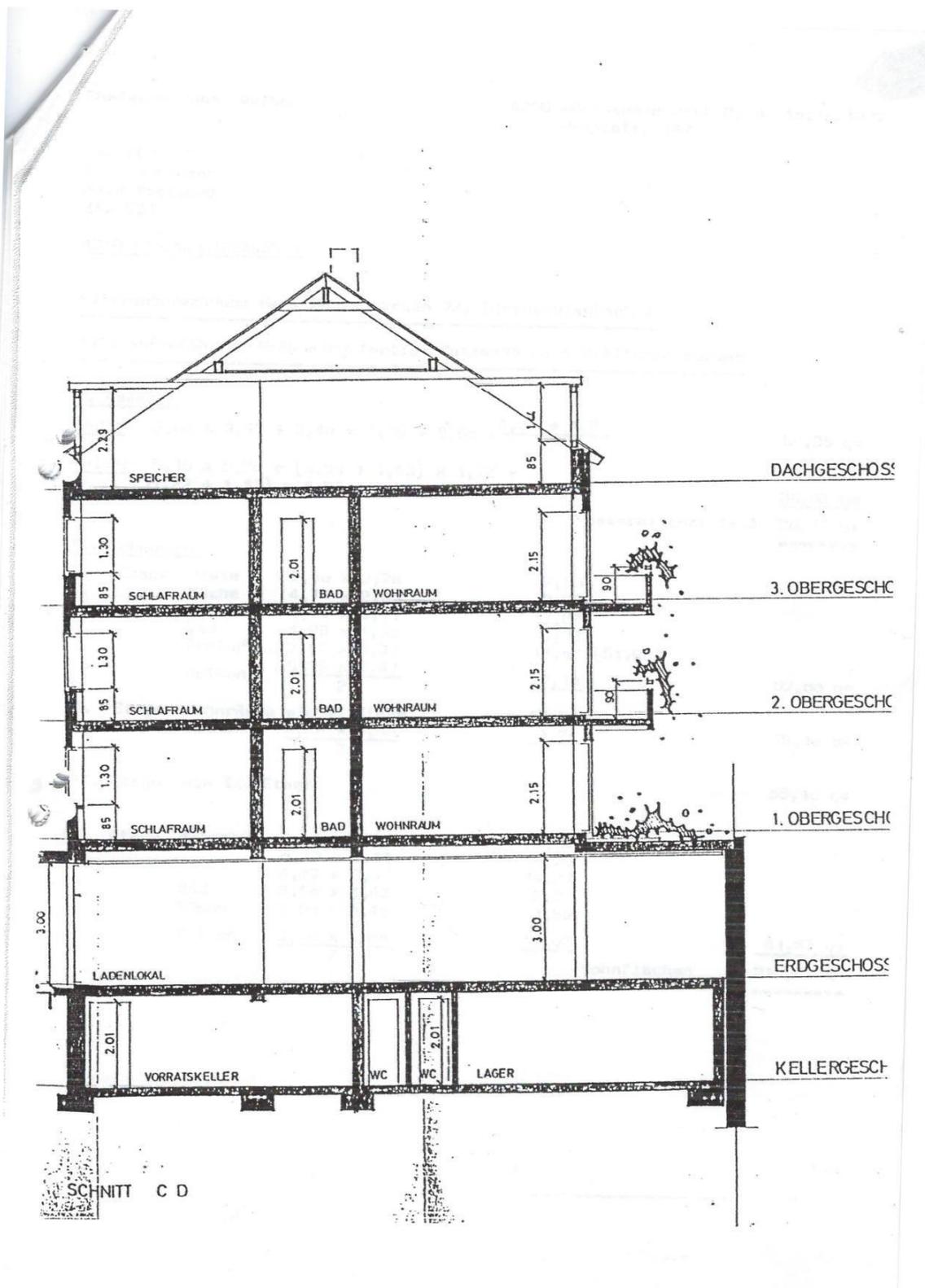


# Exposé - Grundrisse



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

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| <u>Laden</u>  | $2,80 \times 3,96 + 3,40 \times 1,76 + 8,60 \times \frac{4,65 + 4,95}{2}$                     | 50,35 qm |
| <u>Keller</u> | $5,10 \times 5,20 + (0,94 + 1,45) \times 1,72 + (1,22 + 1,17) \times 1,25 + 1,92 \times 2,50$ | 36,42 qm |
|               | gewerblicher Teil   | 86,77 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 |