



41238 Mönchengladbach

Renditestarkes Investment in 1A-Lage: 14 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, Stellplätze & Garagen



4.690.000 €

Kaufpreis

1780 m²

Wohnfläche

1162 m²

Grundstücksfläche

36

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Dirk Zimmermann

Tel.: 02137-4099582

zimmermann@schlapp-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.780 m ²
Grundstücksfläche	1.162 m ²
Zimmer	36
Stellplätze	14
Wohneinheiten	14
Gewerbeeinheiten	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
Gruppennummer	0
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98% des
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.12.2023
gültig bis	12.03.2026
Baujahr (Haus)	1950
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	266.6



Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	2021
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Rolladen	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Breitbandzugang

Technik	VDSL
---------	------

Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und umfasst Keller, Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse. In den Jahren 2019 bis 2022 wurde das Objekt umfassend saniert und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem neue Haustüren eingebaut sowie die Innen- und Außengestaltung überarbeitet, wodurch sich die Immobilie heute in einem gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand präsentiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die sowohl eine wirtschaftliche als auch bewährte Versorgung des Gebäudes sicherstellt. Die Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung tragen zu einem guten Wohn- und Nutzkomfort bei. Über Kabelanschluss und Internet ist eine zeitgemäße mediale und digitale Versorgung gewährleistet.

Die Aufteilung in 14 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten sorgt für eine breite Mieterstruktur und reduziert das Vermietungsrisiko. Ergänzt wird das Objekt durch 12 PKW-Stellplätze sowie 2 Garagen, was insbesondere in dieser zentralen Lage einen deutlichen Mehrwert darstellt. Die vorhandenen Gewerbeflächen eignen sich für unterschiedliche Nutzungsarten und profitieren ebenso wie die Wohnungen von der gut sichtbaren und etablierten Marktplatzlage.

Insgesamt bietet die Immobilie eine gepflegte, funktionale und wirtschaftlich attraktive Ausstattung, die sowohl den Anforderungen eines soliden Bestandsinvestments als auch einer langfristig stabilen Vermietbarkeit gerecht wird.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: H
- erstellt am: 05.12.2023
- gültig bis: 05.12.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 266,6 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1950

Dieses renditestarke Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Marktplatzlage von Mönchengladbach-Giesenkirchen stellt eine seltene Gelegenheit für Investoren dar. Das Ensemble umfasst 14 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten, 12 PKW-Stellplätze sowie 2 Garagen und verteilt sich auf drei postalisch getrennte Gebäudeteile, jeweils mit eigenem Zugang. Insgesamt stehen ca. 1.300 m² Wohnfläche, ca. 480 m² Gewerbefläche sowie zusätzlich ca. 700 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 39 m² bis 152 m², die Gewerbeflächen von ca. 49 m² bis 250 m². Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre gemischt genutzte Struktur, sondern vor allem durch eine äußerst stabile Einnahmesituation. Die aktuellen Mieteinnahmen liegen bei rund 26.200 € monatlich bzw. 314.400 € jährlich. Durch die ab September 2026 geplante Neuvermietung einer Wohnung sowie die zusätzliche Vermietung der ehemaligen Kegelbahn lässt sich das kurzfristige Mietpotenzial auf bis zu 27.700 € monatlich bzw. 332.400 € jährlich steigern.

Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung der vergangenen Jahre: Noch vor etwa vier bis fünf Jahren lagen die monatlichen Einnahmen bei ca. 16.000 €. Diese starke Mietsteigerung unterstreicht die Attraktivität des Standorts und das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie. Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung, langjährig vermieteten Gewerbeflächen und einer hohen Wohnraumnachfrage mit Warteliste bietet dieses Objekt eine langfristig stabile und zugleich entwicklungsfähige Kapitalanlage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in 1A-Lage direkt am Marktplatz von Mönchengladbach-Giesenkirchen und zählt damit zu den etabliertesten und wirtschaftlich stabilsten Mikrostandorten des Stadtteils. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Geschäftsstruktur, hoher Passantenfrequenz, guter Sichtbarkeit der Gewerbeflächen und einer konstant starken Nachfrage nach Wohnraum. Gerade diese Kombination aus urbanem Treffpunkt, Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel macht den Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen attraktiv.

Der Stadtteil Giesenkirchen-Mitte liegt im Osten von Mönchengladbach und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage sorgt für kurze Wege im Alltag und erhöht zugleich die Vermietungssicherheit der Wohn- und Gewerbeflächen. Besonders der Marktplatz fungiert als sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Viertels.

Auch verkehrstechnisch ist das Objekt hervorragend angebunden. Die Autobahnen A46 und A52 sind in rund zehn Fahrminuten erreichbar, die A44 über Korschenbroich oder Jüchen ebenfalls zügig. Euskirchen ist hier natürlich nicht relevant; für Giesenkirchen ist die Stärke die innerstädtische Anbindung innerhalb von Mönchengladbach und in die umliegenden Wirtschaftsräume des



Rheinlands. Insgesamt profitiert die Immobilie von einer Lage, die gleichermaßen stabile Wohnraumnachfrage, gewerbliche Sichtbarkeit und nachhaltige Entwicklungsperspektiven vereint.

Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann
Tel.: +49 (0)2137 – 40 99 582
Mobil: +49 (0)174 – 58 48 920
www.schlapp-immobilien.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.













