

WGH in zentraler Lage von MG-Rheydt zum 12,5 fachen bei Vollvermietung!

41239 Mönchengladbach, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: 5647



Wohnfläche ca.: **357 m²** - Kaufpreis: **598.000 EUR**



WGH in zentraler Lage von MG-Rheydt zum 12,5 fachen bei Vollvermietung!

Objekt ID	5647
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	(Rheydt) 41239 Mönchengladbach
Wohneinheiten	6
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche ca.	357 m ²
Vermietbare Fläche ca.	544 m ²
Grundstück ca.	384 m ²
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1961
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Dachboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Keller
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis
Mieteinnahmen (Ist)	38.880,00 EUR pro Jahr
Mieteinnahmen (Soll)	47.880,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	598.000 EUR



Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 2 Gewerbe- und 6 Wohneinheiten sowie eine Garage.

Die Wohnungen sind überwiegend mit Laminatböden in den Wohnräumen sowie hellen Fliesen in den Küchen und Bädern ausgestattet. Anschlüsse für die Waschmaschinen befinden sich innerhalb der Wohnungen. Zwei Wohnungen verfügen über Balkone. Zu jeder Wohneinheit gehört ein separater Abstellraum im Keller.

Optimale Schnitte und die zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen gewährleisten die Vermietbarkeit.

Beide Gewerbeeinheiten verfügen jeweils über einen separaten Eingang. Die Gewerbeeinheit "Imbiss" befindet sich im Erdgeschoss, die Gewerbeeinheit "Kneipe" erstreckt sich über Erdgeschoss und Untergeschoss.

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich 38.880 €. In diesen Mieteinnahmen ist die Gewerbeeinheit 2 "Kneipe" nicht berücksichtigt, da diese aktuell leer steht. Mit einer marktüblichen Kaltmiete von 750€ erzielt die Immobilie eine Gesamtmiete von 47.880€. Dies entspricht den 12,5-fachen und somit 8% Rendite!!!

FAZIT: Eine sichere und langfristige Kapitalanlage an einem optimalen Standort.

Übersicht

Gewerbe 1 EG "Imbiss" - 75 m²
Gewerbe 2 EG "Kneipe" - 88 m²

Wohnungen

EG - 70 m²
1. OG rechts - 57,10 m²
1. OG links - 59 m²
2. OG rechts - 57,10 m²
2. OG links - 59 m²
DG links - 54,63 m²
DG rechts - "Hobbyraum" - 25 m²

Ausstattung

- 2 Gewerbeeinheiten
- 6 Wohnungen
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung
- Laminat in den Wohnräumen
- Nassräume weiß gefliest



- SAT-Anschluss
- separate Kellerräume für jede Einheit
- 2 Balkone
- 1 Garage

Sonstiges

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Erfahren Sie über uns den Marktwert Ihrer Immobilie. Unser Service ist für Sie völlig unverbindlich und kostenfrei!

ALLE EXPERTEN IN EINEM HAUS

Das DiMA Immobiliencenter vereint Experten der gesamten Immobilienbranche in einem Haus. Mehr erfahren Sie unter: www.dima-immobiliencenter.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung unsererseits keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.07.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Immobilie befindet sich zentraler Lage von Rheydt. In wenigen Minuten erreichen Sie die lebhafte Innenstadt Rheydts mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Kindergärten und Schulen aller Schulformen sind im ganzen Stadtgebiet zu finden.

Die nahegelegenen Autobahnen A52, A61 und A 44 sind schnell zu erreichen. Mönchengladbach-Rheydt verfügt über eine fantastische Verkehrsanbindung an den Großraum Düsseldorf/Neuss (A52) sowie im Süden (A61) an den Großraum Köln/Bonn. Die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 25 min, zum Flughafen Köln/Bonn ca. 80 min.





Foto 1 Objekt



Außenansicht



Rückansicht



Ansicht Imbiss



Ansicht Imbiss



Seitenansicht





Imbiss



Imbiss



Ansicht - Kneipe



Kneipe



Kneipe



Kneipe

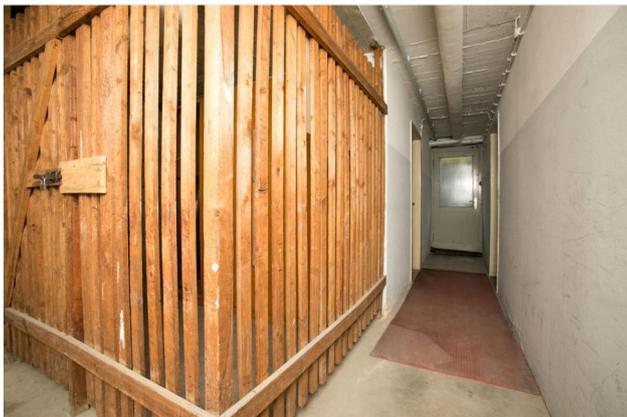




Hausflur



Treppenhaus



Kellerabteile

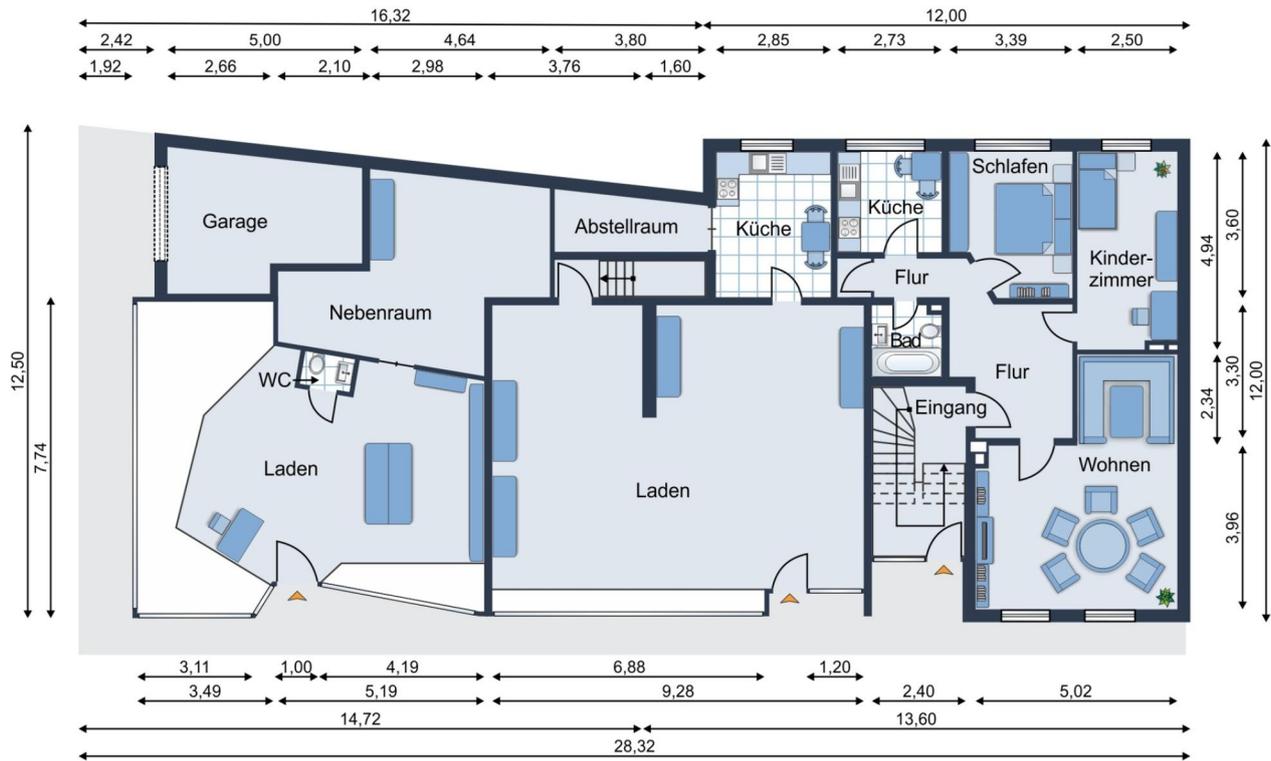


Dahlener Str 134-043



Grundriss

Erdgeschoss



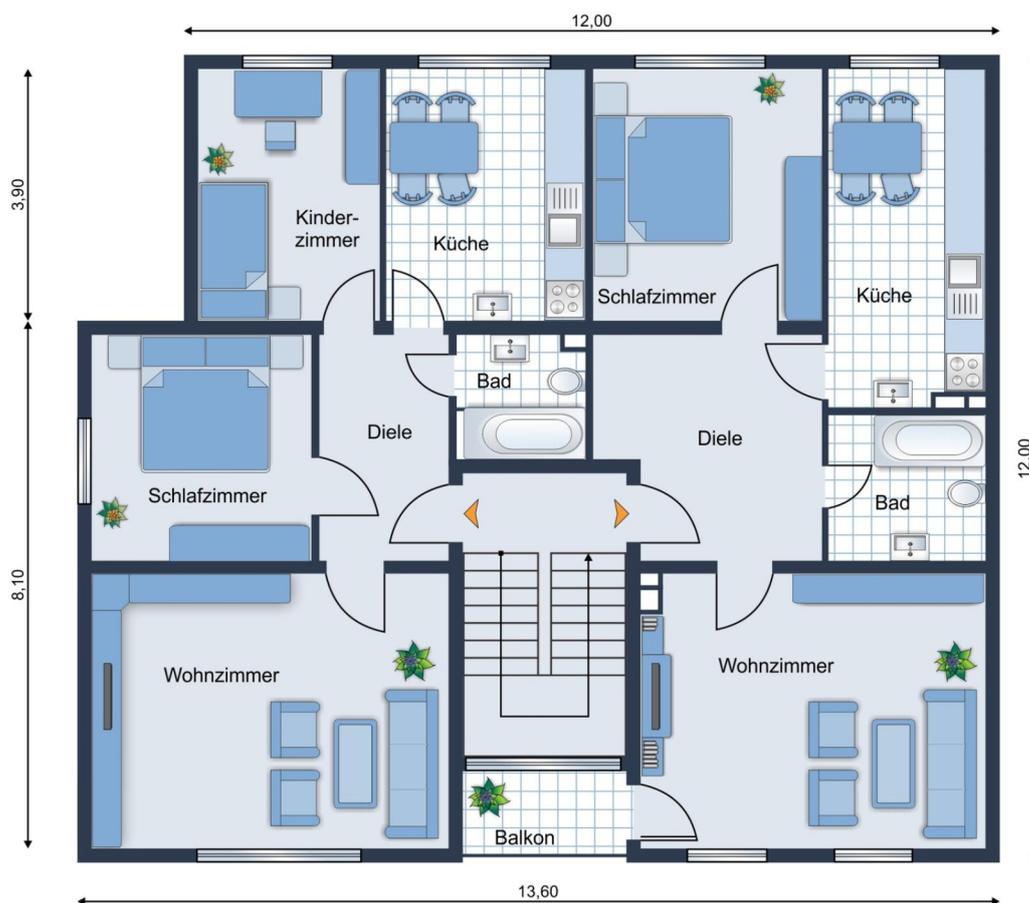
Grundriss

1. Obergeschoss



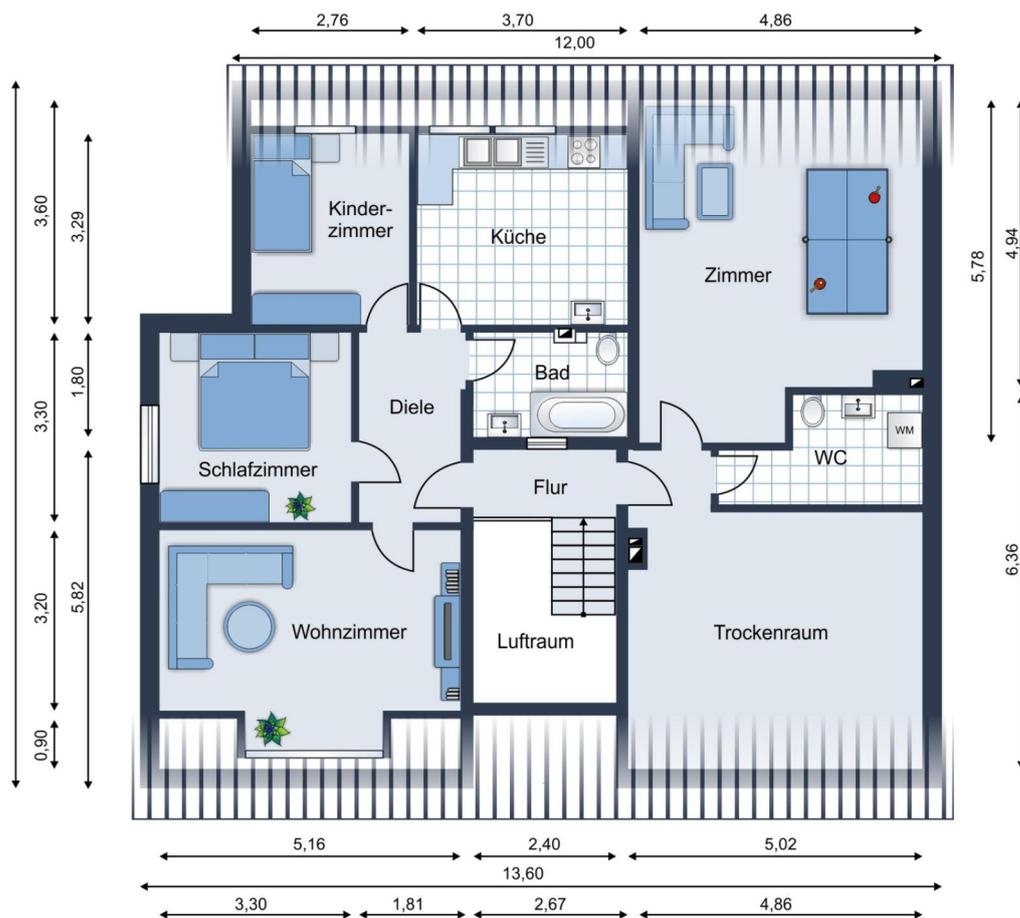
Grundriss

2. Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Keller

