



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NOM-52379

Kapitalanlage in Mönchengladbach-Giesenkirchen

Eckdaten

Kaufpreis	1.659.000,00 €
Wohnfläche	324,0 m²
Grundstücksfläche	1.445,0 m²
Anzahl Stellplätze	18,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Zustand

Bodenart

Stellplatzart

Unterkellert

Gepflegt

Fliesen, Parkett, Laminat

Garage, Freiplatz

Keller

Energieausweis

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

20.10.2027

108 kWh/(m²*a)

D

21.10.2017

Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Giesenkirchen ist ein Stadtteil im Süd/Osten der Stadt Mönchengladbach mit über 15.000 Einwohnern und gehörte bis zur Eingemeindung zur Stadt Rheydt.

Im Stadtzentrum sind ausreichende Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Sparkasse, Ärzte und Apotheken im Umkreis von ca. 200 - 800 m vorhanden. (Rossmann, Kodi, Netto, Lidl, Aldi).

Kindergarten und die Grundschule (350 m) liegen in unmittelbarer Nähe. Als weiterführende Schule gibt es das Gymnasium (350 m). Zahlreiche Sportvereine sind im nahen Umfeld vertreten.

Der Zoppenbroicher Park und der Tiergarten Odenkirchen mit einem kleinen Zoo mit über 80 Tierarten, sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Schloss Rheydt und Schloss Dyck sind mit dem Fahrrad oder Auto ebenfalls gut angebunden.

Darüber hinaus gibt es zum angrenzenden Kreis Neuss ein kilometerlanges Netz von hervorragend ausgebauten und beschilderten Fahrrad- und Wanderwegen und damit vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Dieses Wohn - und Geschäftshaus liegt sehr zentral gelegen, mitten im Ortszentrum von Mönchengladbach-Giesenkirchen. Es wurde 1957 errichtet und von den Eigentümern laufend in gutem Stand gehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Verkaufsfläche mit Lagerraum und seitlich gelegener Rampe, die langfristig an einen Drogeriemarkt vermietet ist. 2012 wurde diese Fläche erweitert und komplett modernisiert.

Im Vorderhaus befinden sich insgesamt 5 gut geschnittene und nachgefragte Wohnungen, die gut vermietet sind.

Auf einem seitlich gelegenen, weiteren Grundstück stehen 6 Garagen zur Verfügung, die ebenfalls vermietet sind. Zusätzlich gibt es insgesamt 12 Außenstellplätze, die dem Drogeriemarkt direkt zugeordnet sind.

Zusammenstellung der Flächen:

Mietfläche Einzelhandel: ca. 810 m² inklusive 12 Stellplätze

1 Wohnung im 1.OG: ca. 126 m²

2 Zweizimmerwohnungen, KDB im 2. OG je ca. 55 m²

2 Zweizimmerwohnungen, KDB im DG je ca. 44 m²

Wohnen gesamt: ca. 324 m²

6 Einzelgaragen, 12 Außenstellplätze

Im Kellergeschoss stehen den Mietern eigene Kellerräume zur Verfügung. Die Dachspitze ist nicht ausgebaut, hier kann man weiteres Mietpotential heben.

Wertstabilität und Zukunftssicherheit sind hier auch aufgrund der zentralen Lage garantiert, was das Anwesen zu einer lohnenswerten Investition macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Haus wurde 1957 in massiver Bauweise, Außenmauerwerk mit Klinkerstein errichtet. Dach Vorderhaus: Satteldach mit Tonpfanneneindeckung. Die Dachgiebel sind mit Kunstschiefer verkleidet. Die Dachspitze kann nach baubehördlicher Genehmigung noch ausgebaut werden. Dach der Einzelhandelsfläche: Flachdach mit Schwarzdach mit Kiesschüttung bzw.

Folieneindeckung. Fenster: Im Erdgeschoss Aluminiumfenster, doppelt isolierverglast, in den Wohnungen Kunststofffenster, doppelt isolierverglast.

Heizung: Die Einzelhandelsfläche verfügt über eine eigene Gasheizung Fabrikat Fa. Viessmann, Typ Atola Baujahr 1993, Die Wohnungen werden durch eine Gasheizung Fa. Viessmann, Typ Vitogas 100, Baujahr 2001 beheizt. Heizkörper in allen Zimmern. Die Warmwasserversorgung läuft über Elektrodurchlauferhitzer in den Wohnungen. Elektro: Die Unterverteilungen der Wohnungen wurden immer wieder erneuert und entsprechen dem aktuellen Stand. Die Wohnungen verfügen über ausreichende Steckdosen und Schalter. TV: Kabelanschluss vorhanden. Internet: gemäß Recherche sind 100 MBits/s im Download und 50 MBits/s im Upload möglich.

Die Verkaufsfläche wurde im Jahr 2012 durch einen Anbau erweitert und das Ladenlokal komplett modernisiert. Heller Fliesenboden, abgehängte Decke mit Mineralfaserplatten, Lüftungsanlage mit Heizfunktion, LED-Beleuchtung, Klimaanlage mit Außenverflüssiger.

Die Wohnung im 1. OG wurde im Jahre 2015 komplett renoviert. Größtenteils neuer Fußboden (großformatige Fliese in Natursteinoptik, neues Duschbad mit neuer, weißer Sanitärkeramik, Hänge WC und Handtuchheizkörper, Austausch der Fenster Vorder- und Rückseite mit elektrisch gesteuerten Rollläden, Erneuerung Elektro- und Sanitärinstallation) Innentüren: Holztüren mit Holz furnier. Alle weiteren Wohnungen haben Laminat oder Fliesenböden. Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Bäder hell gefliest mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC. Holztüren, weiß gestrichen. Kunststofffenster mit Rollläden. Ein kleiner eingebauter Abstellraum ist dort jeweilig vorhanden.

Die Mieteinnahmen betragen 147.900 € p.a.

Kommen, staunen, kaufen. Eine solide, gut vermietete Immobilie erwartet Sie. Daher: Anschauen lohnt sich!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Gehen Sie bei Interesse auf das Feld: Anbieter antworten. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihre kompletten Adressdaten benötigen. Ohne diese ist ein Besichtigungstermin leider nicht möglich.

***Besichtigen Sie die Immobilie im 360° - Rundgang unter:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3071224>***

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie besitzen eine Immobilie und planen diese zu verkaufen? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Vollkommen unkompliziert. Wir kümmern uns um alle Formalitäten, Abrechnungen und koordinieren das Leerräumen.

Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte und Gutachter für Immobilienbewertung, TÜV Rheinland zertifiziert, sowie geprüfter ImmoSchaden Bewerter, Sprengnetter Akademie, bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie, kompetent und mit Leidenschaft, beim Verkauf Ihrer Immobilie.

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:
FALC Immobilien Norbert Mohren
Graf-Kessel-Str. 4-8
41515 Grevenbroich
02181 - 7051010***

kompetent - zuverlässig - kundenorientiert

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

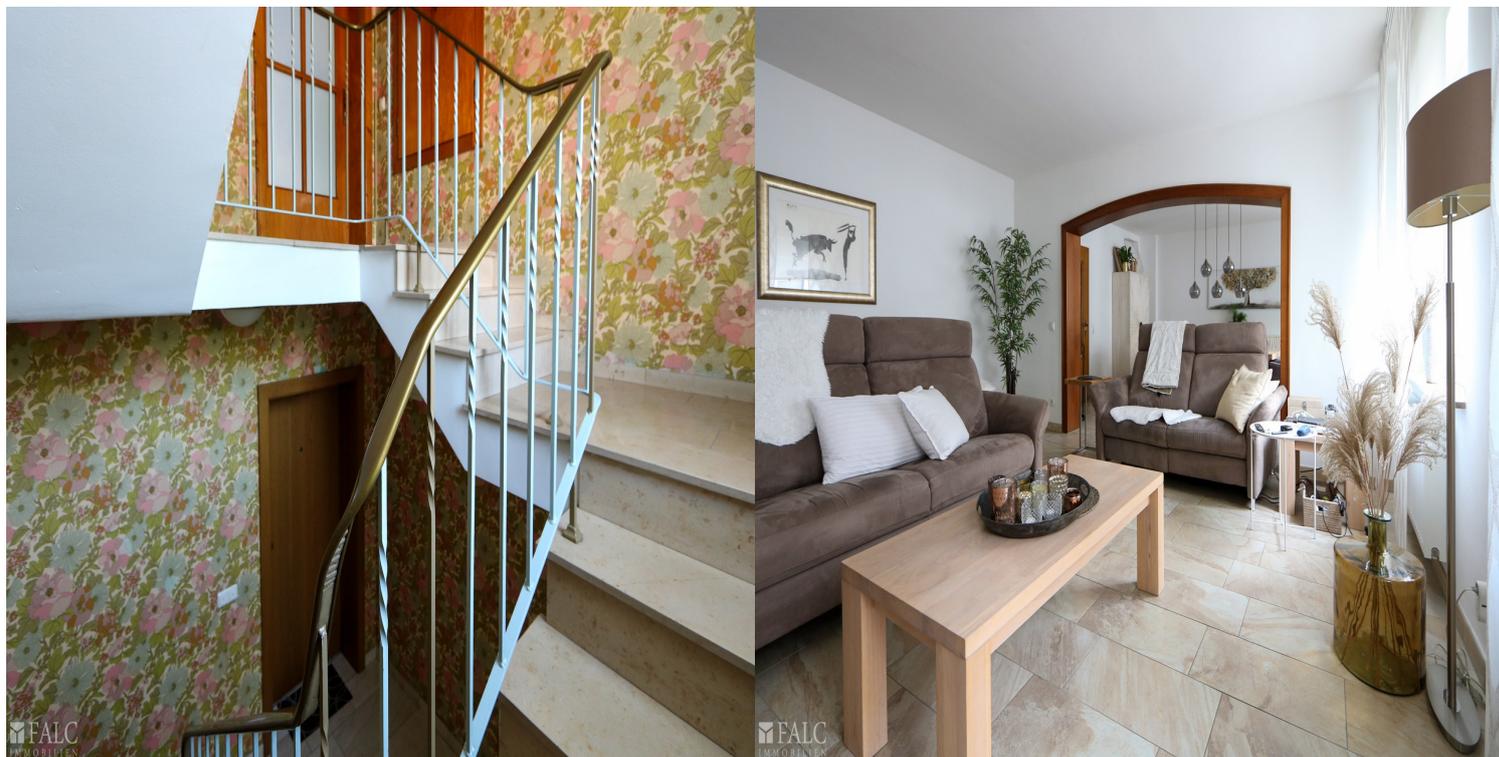
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

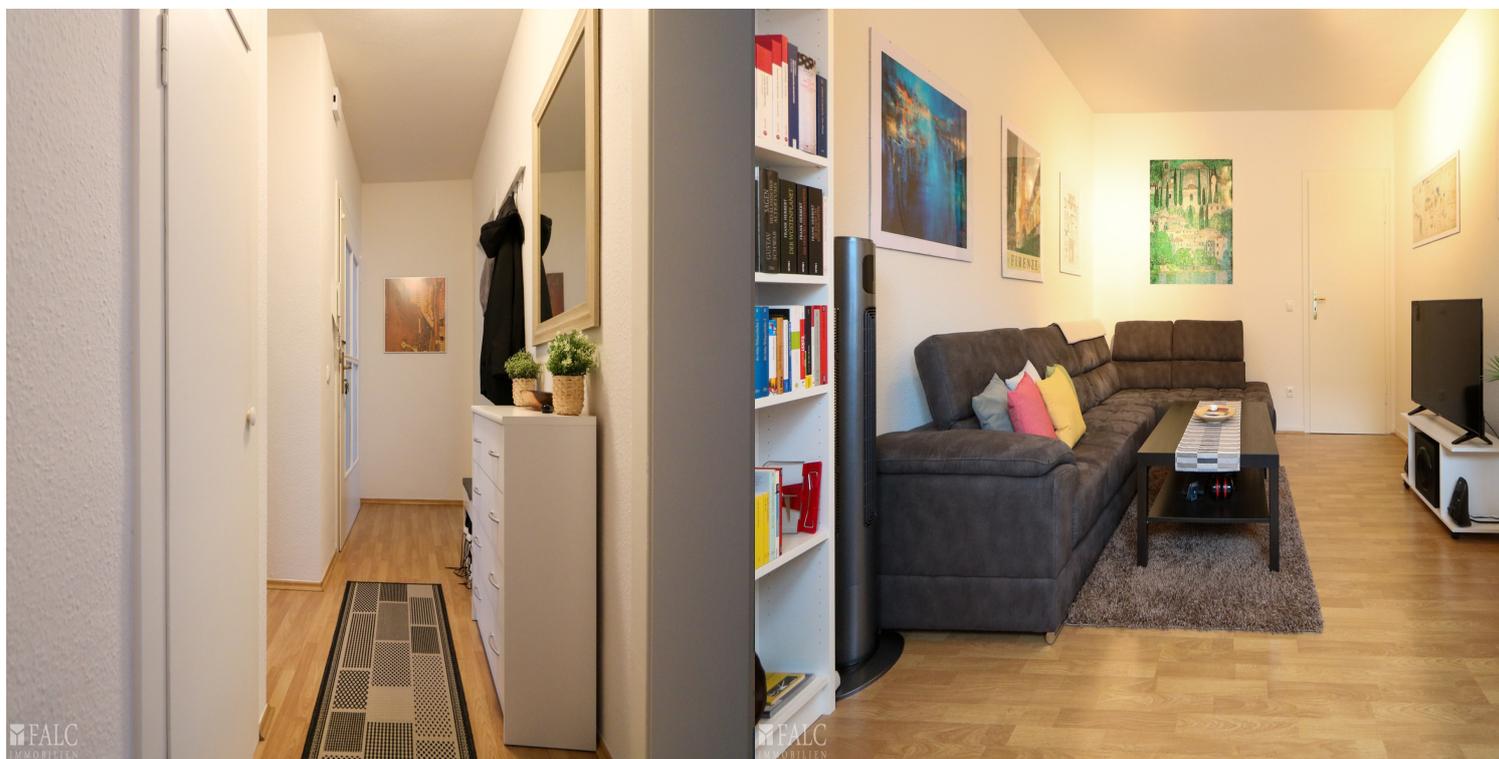
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

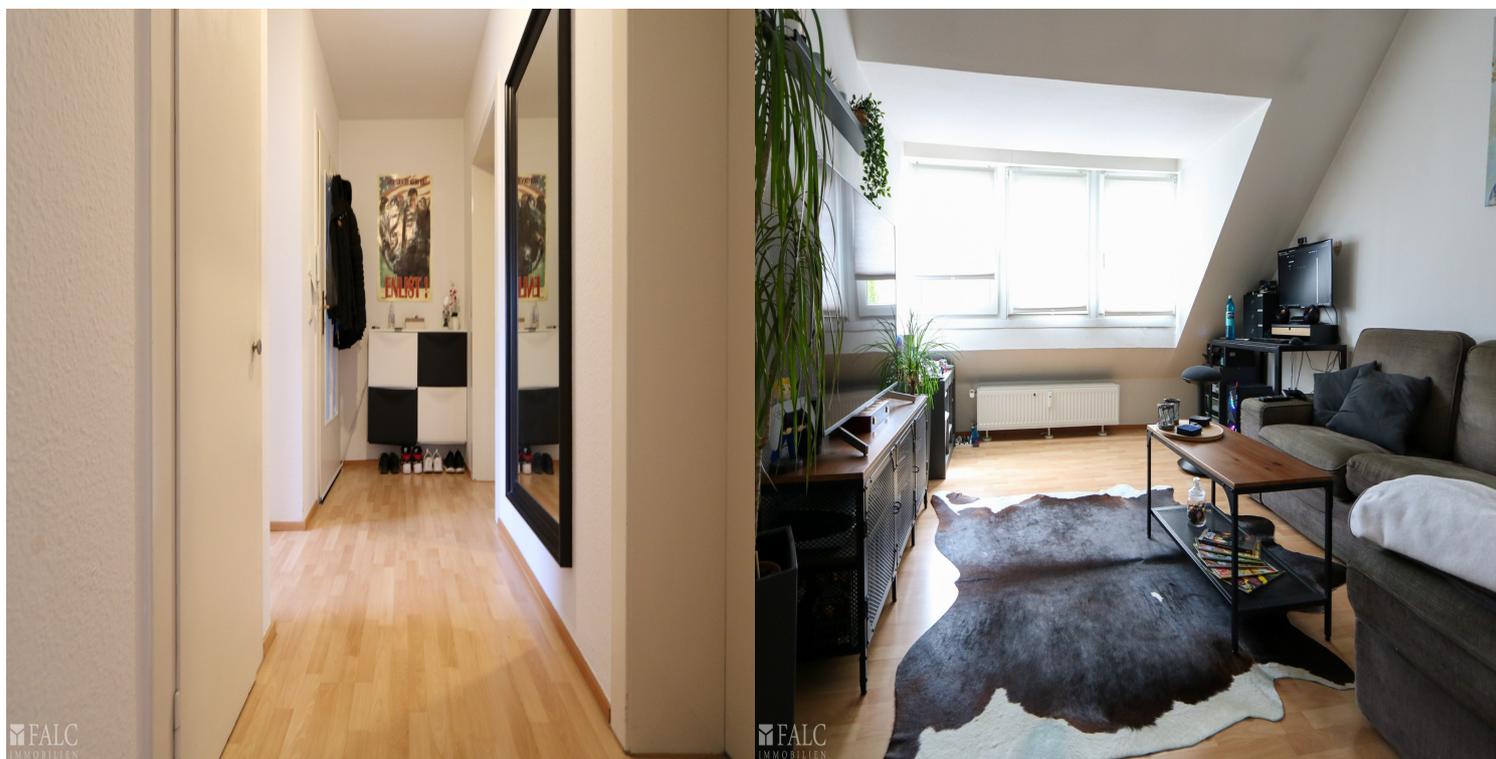
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



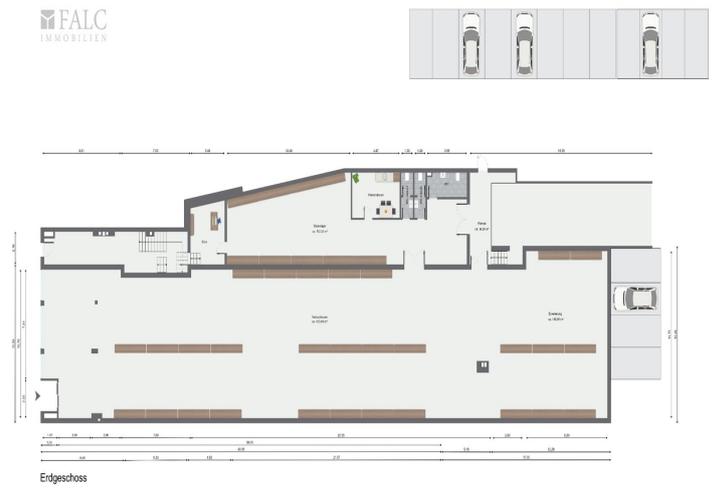
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



2. Obergeschoss



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)