



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VD-75432

Einzigartig am Markt: Zwei Wohnungen mit vier Serviceapartments und eigener Kegelbahn

Eckdaten

Kaufpreis

360.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	164,2 m²
Gesamtfläche	315,5 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.06.2028
Energiebedarf	120.1
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem verkehrsgünstig gelegenen und gut angebundenen Teil von Mönchengladbach-Mülfort, einem Stadtteil mit idealer Mischung aus Wohnruhe und urbaner Nähe. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Infrastruktur, die sowohl für Geschäftsreisende als auch für Kurzzeitgäste attraktiv ist.

Dank der Nähe zur Autobahn A61 sowie den Bundesstraßen B59 und B230 sind die wichtigsten Ziele in Mönchengladbach, Rheydt, Neuss und Düsseldorf schnell erreichbar. Auch der Bahnhof Rheydt liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte – ein großer Vorteil für Gäste ohne eigenes Fahrzeug.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés befinden sich in direkter Umgebung. Ebenso sind Fitnessstudios, Grünanlagen und Freizeitangebote schnell erreichbar, was den Standort besonders angenehm für längere Aufenthalte macht.

Durch die Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten sowie wichtigen Arbeitgebern in der Region eignet sich die Lage hervorragend für Monteurzimmer oder Business-Apartments. Gleichzeitig profitieren Touristen von der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt, des Borussia-Parks und anderer Sehenswürdigkeiten.

Insgesamt bietet der Standort eine perfekte Kombination aus guter Erreichbarkeit, ruhiger Wohnlage und vielseitiger Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Kurzzeitvermietung.

Objektbeschreibung

Ob für Eigennutzer oder Kapitalanleger dieses durchdachte Immobilienkonzept aus zwei Wohnungen mit insgesamt vier voll ausgestatteten Service-Apartments überzeugt, sowohl durch seine starke Rendite als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der cleveren Aufteilung eignet sich das Objekt nicht nur ideal für die Kurzzeitvermietung, sondern bietet auch hervorragende Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die beiden Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Sie verfügen über Wohnflächen von ca. 97 m² und 67 m² (zuzüglich großzügiger Nutzflächen im Untergeschoss). Die größere Einheit, im Plan mit der Nr. 3 bezeichnet, wurde 2024 umfassend kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Gewerke erneuert, einschließlich Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroinstallation, Fenster, Bäder sowie der gesamte Innenausbau.

Ein besonderes Highlight sind die zusätzlichen Kellerräume, die ausschließlich über diese Einheit

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

zugänglich sind. Hier erwartet die Gäste ein außergewöhnliches Freizeitangebot mit einer voll funktionsfähigen Kegelbahn und einem gemütlichen Aufenthaltsraum zum Entspannen. Auch zwei moderne Duschbäder sowie ein Hauswirtschaftsraum befinden sich im Untergeschoss.

Die große Terrasse ist direkt über die geräumige Küche erreichbar und lädt zum Verweilen im Freien ein. Direkt hinter dem Haus stehen sieben PKW-Stellplätze zur Verfügung, die von den Gästen genutzt werden können und im Kaufpreis enthalten sind.

Auch die zweite Wohneinheit Nr. 4 wurde 2024 teilmodernisiert, das Badezimmer inklusive Leitungen wurde erneuert, ebenso Böden und Innentüren. Grundsätzlich bietet der Grundriss weitere Gestaltungsspielräume, etwa die Möglichkeit, in der Einheit 3 ein weiteres Zimmer abzuteilen oder beide Wohnungen über dessen Küche miteinander zu verbinden.

Für das gewerbliche Kurzzeitvermietungskonzept liegt bereits eine Lizenz der Stadt Mönchengladbach vor, was einen nahtlosen Übergang des Betriebs ermöglicht. Die Apartments erfreuen sich einer hohen Auslastung von rund 80–90 %, was eine attraktive Bruttorendite von etwa 17 % ermöglicht.

Interessiert? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie. Nutzen Sie vorab unseren 360°-Rundgang, um sich bereits jetzt einen realistischen und überzeugenden ersten Eindruck zu verschaffen.

Sie zahlen keine Käuferprovision!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Baujahr 1963
- Zwei moderne Wohnungen mit 4 Service Appartements inklusive Ausstattung & Mobiliar
- Gesamtwohnfläche 164,2m² / Nutzfläche 151,32m²
- Wohneinheit 3 mit 97m² und aktuell 2 Zimmern EG + 1 Raum und 2 Bädern im KG
- Wohneinheit 4 mit 67,2m² und 3 Zimmern
- Kernsanierung der WE3 in 2024 inklusive aller Leitungen, Elektroinstallation und Fenstern
- Die WE 4 hat ein neues Bad in 2024 erhalten und ist teilweise modernisiert worden
- 7 PKW-Stellplätze hinter dem Haus
- Kegelbahn mit Aufenthaltsraum zum Entspannen
- Hausgeld WE3: 470€/monatlich
- Hausgeld WE4: 295€/monatlich
- Auslastung der Apartments: ca.80-90%
- Bruttorendite im Kurzzeitvermietungskonzept: ca.17%

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mobil: 0176-811 39 307

Büro: 02151-412 7 217

Energieausweis:

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 120,1 kWh/m²*a
- Hauptenergieträger: Heizöl, Strom-Mix
- Baujahr des Gebäudes: 1970
- Baujahr der Heizung: 2021
- Gültigkeit des Energieausweises: 28.06.2028

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](https://www.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](#)



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](https://www.media-store.net)

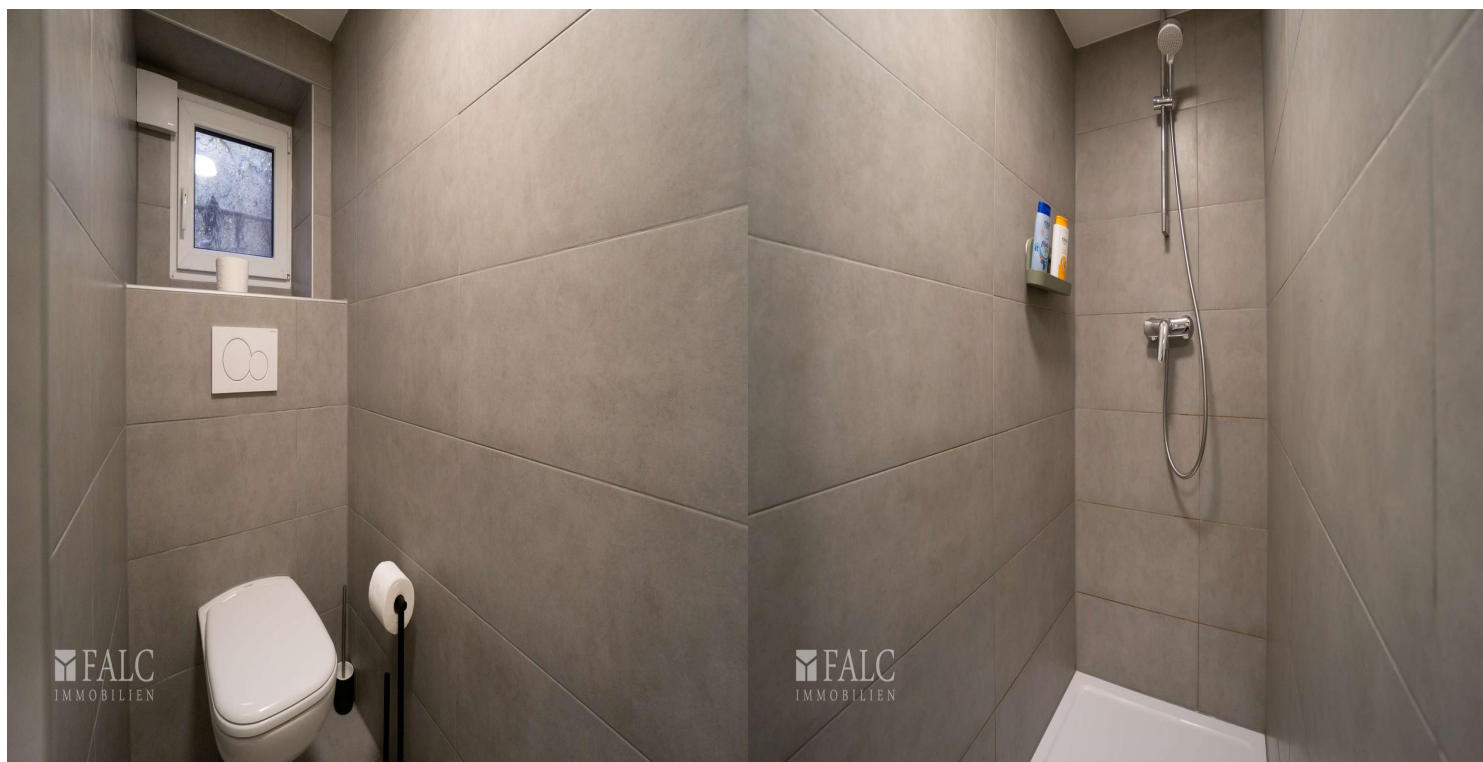
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

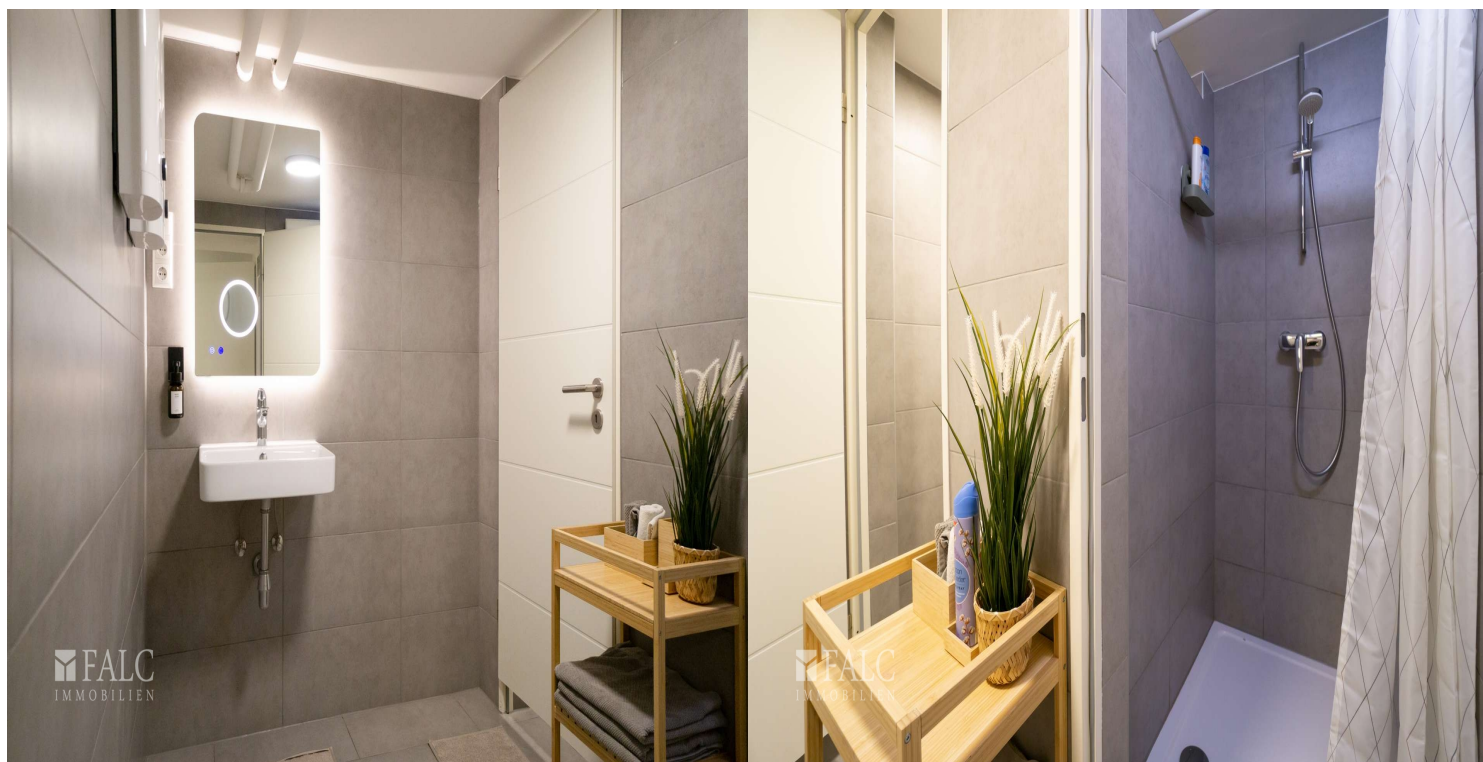
[Online ansehen](#)



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](https://www.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](https://www.media-store.net)

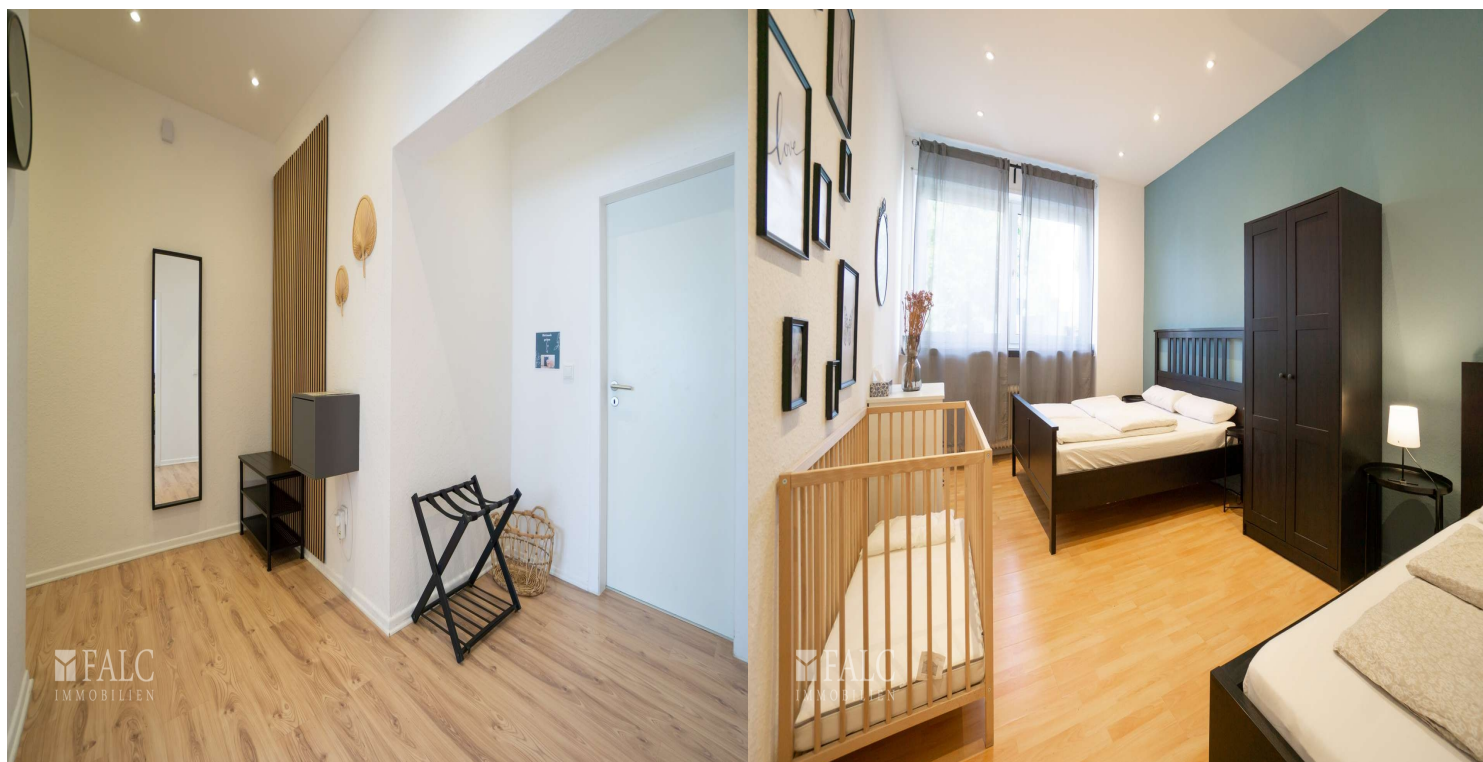
[Online ansehen](#)



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

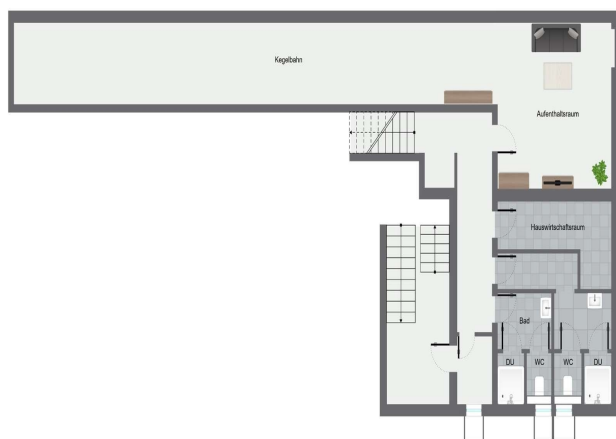
[Online ansehen](#)



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](#)