



IMMOBILIEN

**Haus**

**Attraktives Sanierungsobjekt  
nahe Volksgarten –  
Mehrfamilienhaus mit top  
Ausbaupotenzial**

**Objekt-Nr.:  
20049-3599**

## Haus zum Kauf

in 41065 Mönchengladbach





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>362.500 €</b>
	Käuferprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>ca. 275 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>11</b>
	Grundstücksfläche	<b>ca. 720 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1920</b>
	Kategorie	<b>Standard</b>
	Zustand	<b>sanierungsbeduerftig</b>
	Unterkellert	<b>Ja</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Schlafzimmer	<b>6</b>
	Badezimmer	<b>6</b>
	Terrassen	<b>1</b>

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in einer äußerst gefragten Lage von Mönchengladbach, nur wenige Gehminuten vom beliebten Volksgarten entfernt. Diese leerstehende Immobilie bietet Bauträgern und Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit, Wohnraum mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial zu schaffen, ohne die Verzögerungen durch bestehende Mietverhältnisse befürchten zu müssen. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf sechs Wohneinheiten verteilt sind. Die Wohnungen im Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Die kleinen Apartmentgrößen erfreuen sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt einer außergewöhnlich hohen Nachfrage, da sie sowohl für Singles als auch für Paare und Investoren zunehmend an Attraktivität gewinnen. Das Dachgeschoss stellt einen besonderen Vorteil dar: Hier besteht die Möglichkeit, entweder eine



großzügige Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen oder das Dachgeschoss in zwei separate Einheiten von je 50 m<sup>2</sup> zu unterteilen – eine Option, die das Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen oder eine profitable Veräußerung bietet. Das großzügige Grundstück von ca. 720 m<sup>2</sup> eröffnet außerdem Möglichkeiten für Außenanlagen, Gartenflächen oder eine erweiterte Bebauung, je nach den baurechtlichen Bestimmungen. Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine ausgezeichnete Grundlage für ein rentables Investment. Ob als langfristige Bestandsimmobilie mit stabilen Mieteinnahmen oder als Projektentwicklung mit anschließender Veräußerung der einzelnen Einheiten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, von denen Investoren nachhaltig profitieren können. Ein Objekt mit erheblichen Wertsteigerungspotenzialen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in einer der attraktivsten Lagen Mönchengladbachs.

## Ausstattung

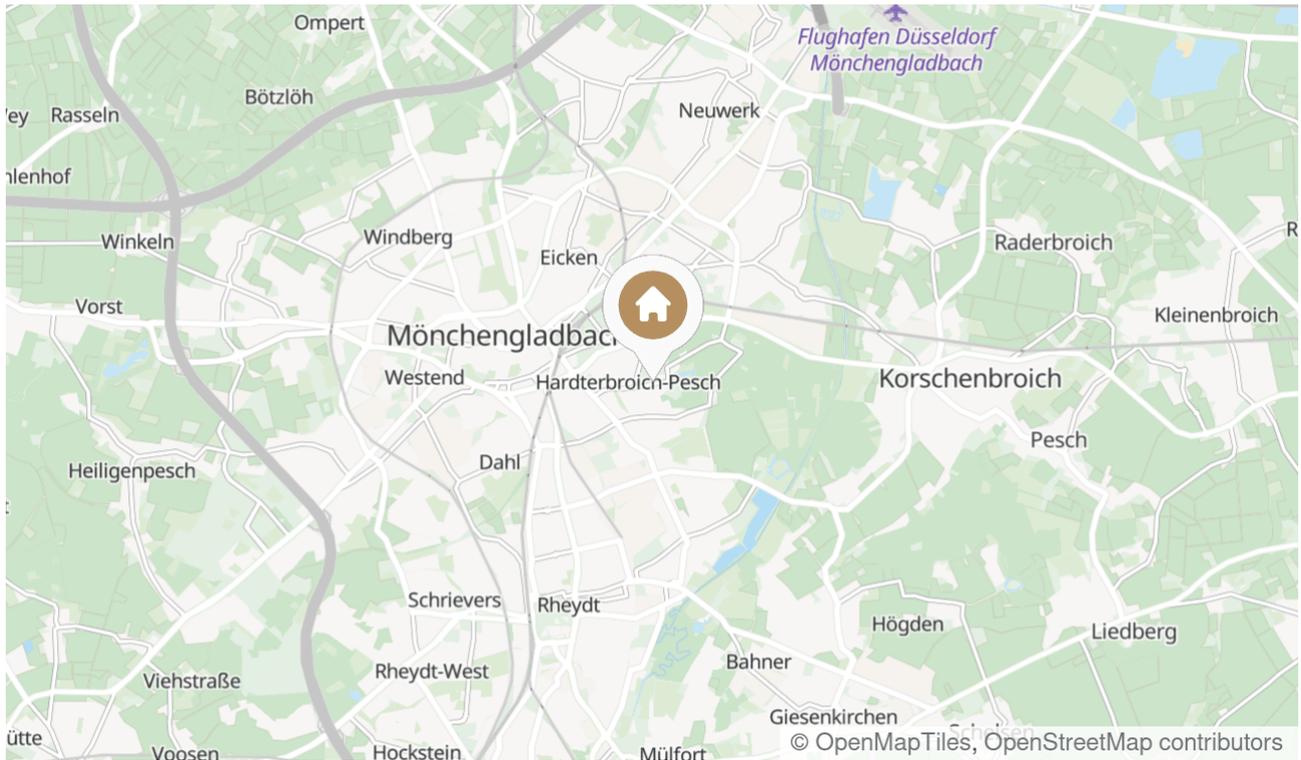
Objektart: Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1920  
Gesamtwohnfläche: Ca. 275 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Wohneinheiten (3 Etagen)  
Grundstücksgröße: Ca. 720 m<sup>2</sup>, mit Potenzial für Außenanlagen, Gartenflächen oder Erweiterungen  
Wohnflächen: - Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss: Jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> pro Einheit - Dachgeschoss: Möglichkeit zur Schaffung einer ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnung oder zweier Einheiten à 50 m<sup>2</sup>  
Modernisierungspotenzial: - Sanierungsbedürftig, mit Potenzial zur Umgestaltung nach modernen Standards - Möglichkeit, den Altbaucharme zu erhalten und gleichzeitig moderne Ausstattung zu integrieren (Heizsysteme, Fenster, Bäder, Küchen)  
Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten: - Kleine Apartments, ideal für Singles oder Berufspendler - Dachgeschoss bietet weitere Ausbau-Optionen zur Steigerung der Wohnfläche  
Außenbereich: - Grundstück: 720 m<sup>2</sup>, Platz für nachhaltige Grünflächen oder innovative Freiflächenkonzepte  
Nutzungspotenzial: - Möglichkeit der langfristigen Vermietung oder des Verkaufs nach Sanierung - Hohe Renditechancen durch Sanierung und mögliche Verwertung der Einheiten  
Lagevorteile: - Zentrale Lage, nur wenige Gehminuten vom Volksgarten und Kaufland entfernt - Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz - Hohe Nachfrage nach kleinen, modernen Wohnungen in dieser zentralen Lage  
Fazit: - Hohe Wertsteigerungspotenziale durch Sanierung - Flexibles Nutzungskonzept für moderne Apartments - Attraktive Lage mit exzellenter Vermietbarkeit und starken Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren und Bauträger.



## Lage & Umgebung

41065 Mönchengladbach

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten, zentralen Lage von Mönchengladbach und bietet sowohl für Bauträger als auch für Investoren exzellente Perspektiven. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Volksgarten, eine weitläufige Grünanlage, die den Bewohnern einen hohen Erholungswert bietet und damit die Lebensqualität in dieser Gegend maßgeblich steigert. Das Minto, eines der größten und beliebtesten Einkaufszentren der Stadt, ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und garantiert eine erstklassige Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten – ein Magnet für Shopper und Besucher. Diese Nähe zu einem hochfrequentierten Einkaufs- und Freizeitkomplex stellt für Mieter und Investoren eine nachhaltige Nachfrage sicher. Zusätzlich punktet die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn A61 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte, darunter Düsseldorf und Köln. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten eine hohe Flexibilität und stellen sicher, dass diese Lage für Mieter und Berufspendler gleichermaßen attraktiv bleibt. Fazit: Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch ein starkes Investitionspotenzial. Mit der Nähe zum Volksgarten, dem Minto und einer exzellenten Verkehrsanbindung bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung und eine stabile Nachfrage. Ein äußerst attraktiver Standort für Investoren, die von einer langfristigen Rentabilität und einer stabilen Mieterbasis profitieren möchten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis  
**2035-08-10**

Endenergiebedarf  
**293,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse  
**H**

Baujahr  
**1920**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Befeuerungsart  
**Gas**

Heizungsart  
**Zentralheizung**





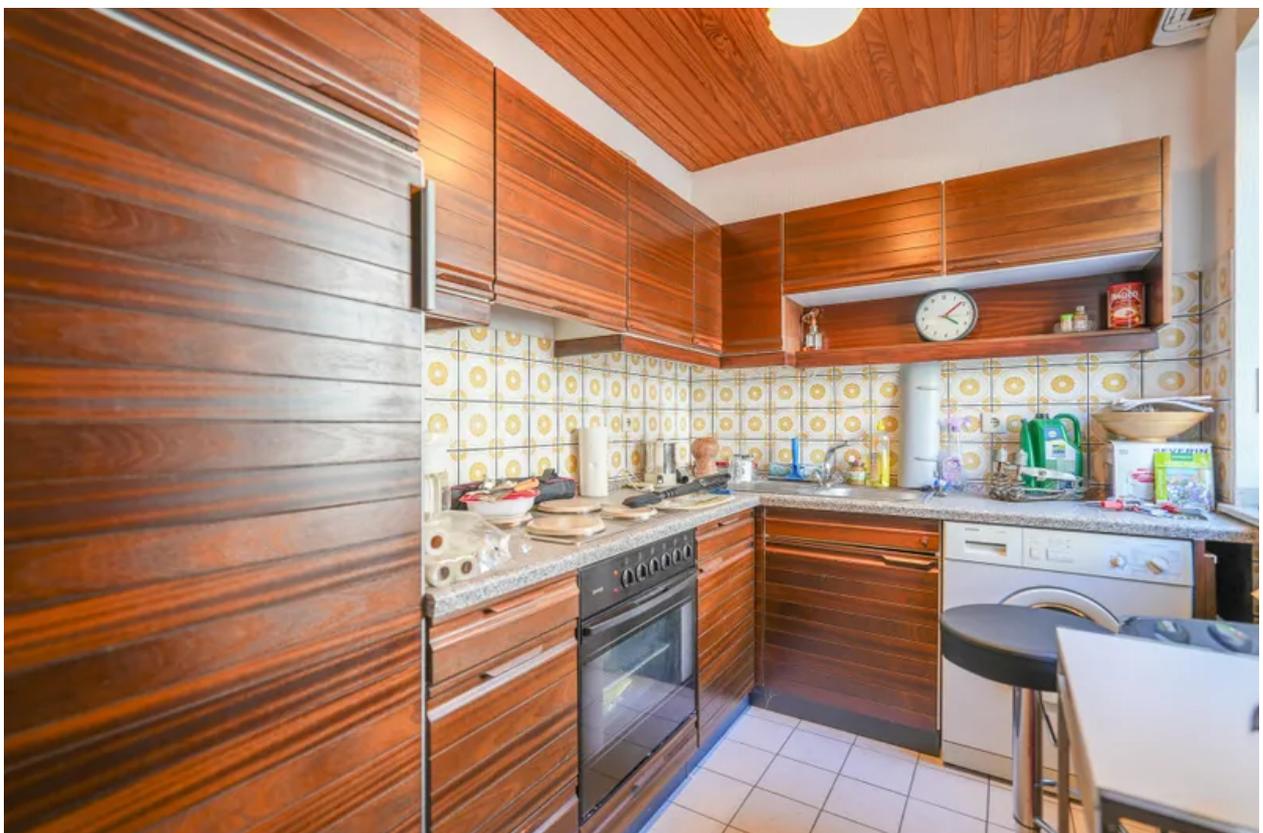
Hausansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich EG



Küche EG



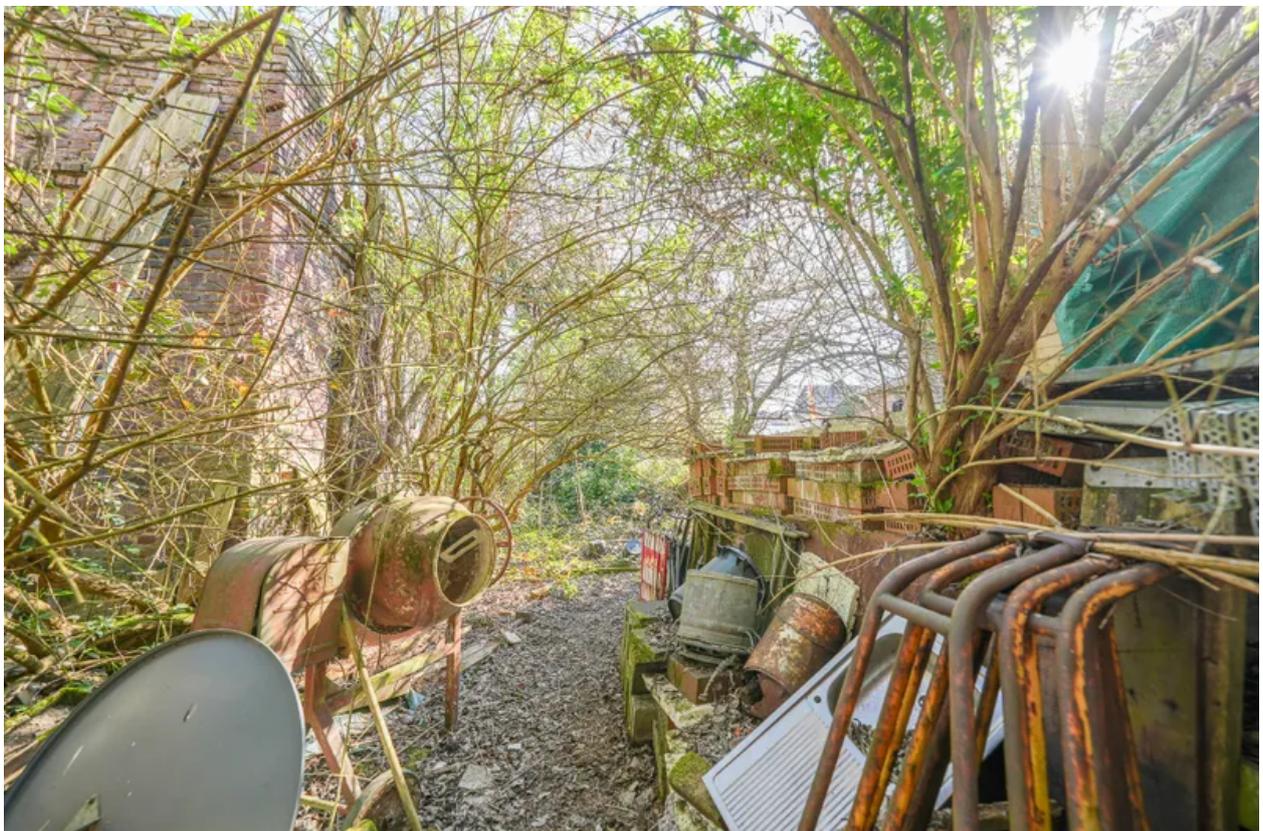
Badezimmer



Schlafbereich Ausgang Terrasse



Terrasse



Garten



Treppenhaus



Küche 1. OG



Badezimmer 1. OG



Wohnbereich 1. OG



Schlafbereich 1. OG



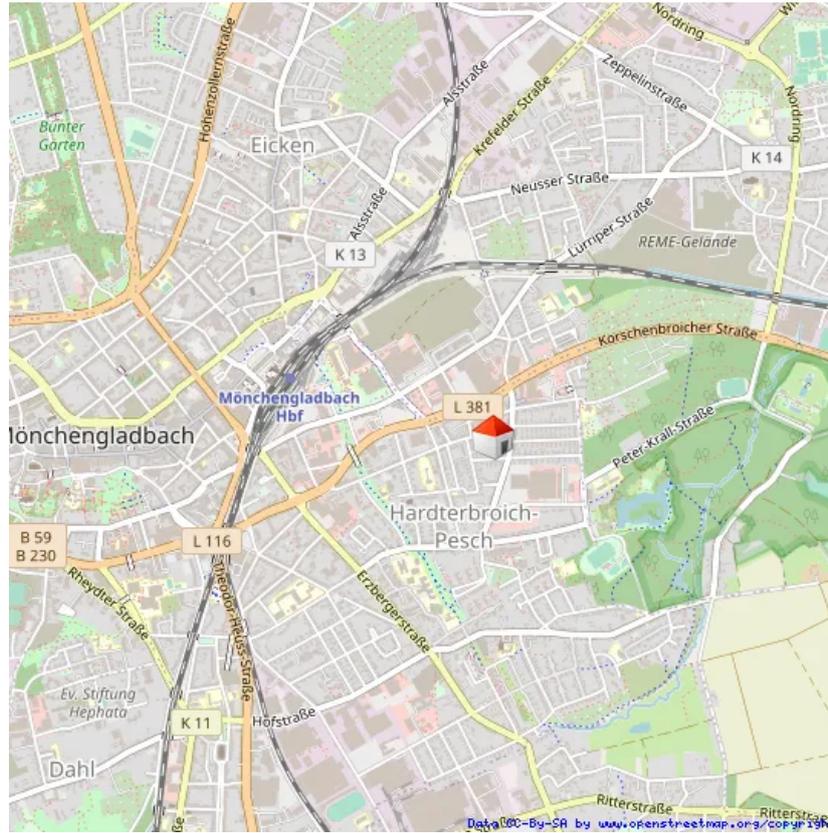
Ausbaupotential 1 DG



Ausbaupotential 2 DG



Ausblick Bereich 1



Lageplan

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

