



Haus

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten

**Objekt-Nr.:
20049-3656**

Haus zum Kauf

in 41169 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	660.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 194 m²
	Zimmer	15
	Nutzfläche	ca. 102 m²
	Grundstücksfläche	ca. 694 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1920
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	teilweise
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	4
	Terrassen	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1920 bietet auf insgesamt ca. 194 m² Wohnfläche und ca. 102 m² zusätzlicher Nutzfläche ein durchdachtes Raumangebot mit solidem Entwicklungspotenzial. Die vier Wohneinheiten verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss – drei davon sind bereits vermietet,



eine wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt. Das Haus steht auf einem großzügigen 694 m² großen Grundstück, das neben Freiflächen auch praktische Abstellräume im Außenbereich bereithält. Für zusätzlichen Stauraum sorgt die Teilunterkellerung, die bequem über die überdachte Terrasse zugänglich ist – eine durchdachte Lösung für Alltag und Vermietung. Alle Wohnungen verfügen über separate Gas-Etagenheizungen, die im Jahr 2024 modernisiert wurden. Die Beheizung erfolgt damit effizient und mieterspezifisch abrechenbar – ein echter Vorteil für Investoren. Ergänzt wird die Ausstattung durch pflegeleichte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die aktuelle Mietsituation ist stabil: EG rechts (ca. 49 m²) ist für 390 € vermietet, EG links (ca. 60 m²) für 635,24 €, OG rechts (ca. 43 m²) für 410 €, OG links (ca. 42 m²) wird eigengenutzt. Ob als nachhaltige Kapitalanlage mit solider Rendite oder als Mehrgenerationenobjekt mit Perspektive – diese Immobilie bietet Ihnen ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten in einem gut gewachsenen Umfeld.

Ausstattung

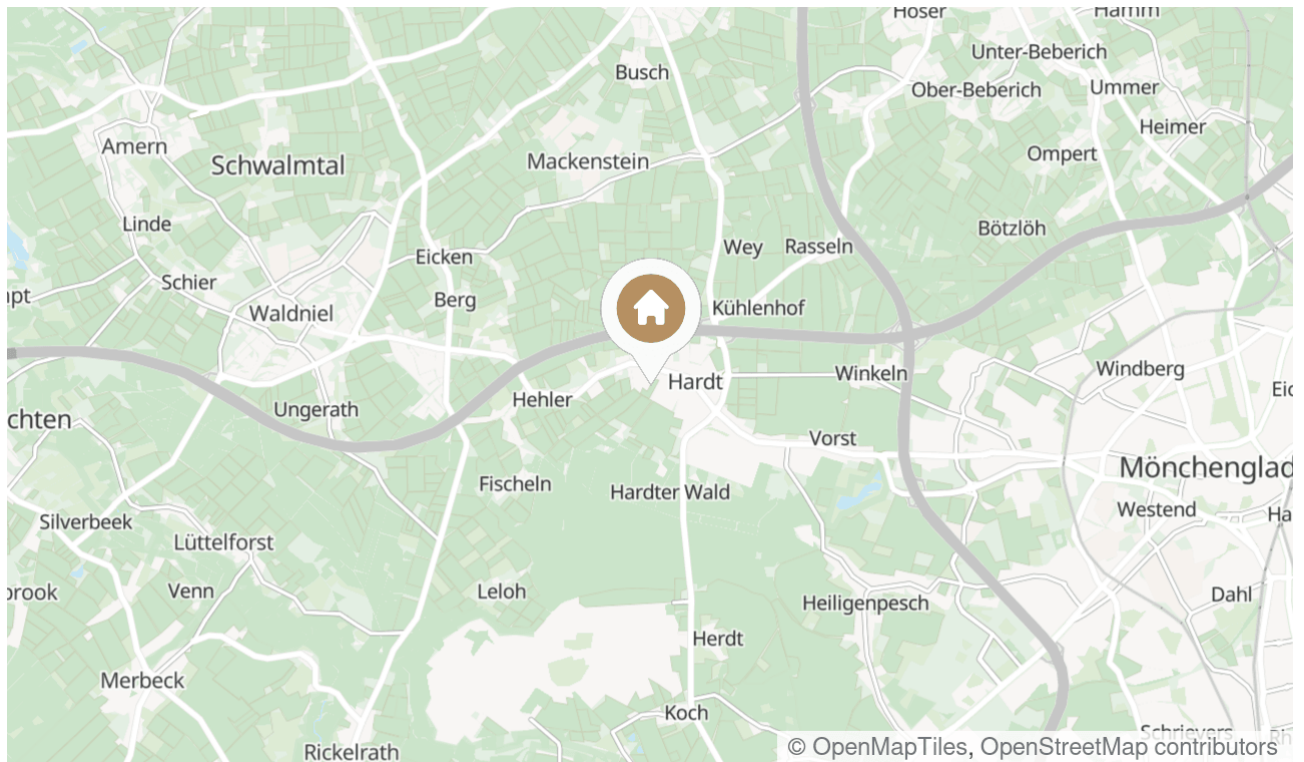
- Charaktervolles Mehrfamilienhaus von 1920 – solide Bausubstanz mit charmanten Altbau-Elementen - Insgesamt 4 Wohneinheiten mit ca. 194 m² Wohnfläche + 102 m² Nutzfläche - 3 der 4 Einheiten sind vermietet, die vierte wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt - Großzügiges Grundstück mit 694 m² – viel Potenzial für Garten, Stellplätze oder Erweiterungen - Teilunterkellerung – praktischer Lagerraum mit Zugang über eine überdachte Terrasse - Zusätzliche Abstellräume auf dem Grundstück – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Mieternutzung - Moderne Gas-Etagenheizungen (Baujahr 2024) – energieeffizient und wartungsfreundlich - Isolierverglaste Kunststofffenster – pflegeleicht und zeitgemäß - Wohneinheiten im Überblick: - EG rechts: ca. 49 m² – aktuell vermietet für 390 € - EG links: ca. 60 m² – aktuell vermietet für 635,24 € - OG rechts: ca. 43 m² – aktuell vermietet für 410 € - OG links: ca. 42 m² – aktuell eigengenutzt durch die Eigentümer



Lage & Umgebung

41169 Mönchengladbach

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Mönchengladbacher Stadtteil Hardt. Die Tomperstraße ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teils historischen Gebäuden, die dem Straßenbild einen charmanten und harmonischen Charakter verleihen. Die direkte Umgebung überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und ein grünes Wohnumfeld. Zahlreiche Vorgärten, Baumreihen und kleine Freiflächen unterstreichen den naturnahen Eindruck. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute infrastrukturelle Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäcker, Banken sowie Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar – teils sogar fußläufig. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Mönchengladbacher Zentrum sowie den umliegenden Ortsteilen. Die nahegelegenen Autobahnen A52 und A61 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Rheinschiene. Ein weiteres Highlight der Mikrolage ist die unmittelbare Nähe zum Hardter Wald – einem beliebten Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wander- und Radwegen. Ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur.



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

2035-07-29

Endenergiebedarf

246,19 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1920

Wesentlicher Energieträger

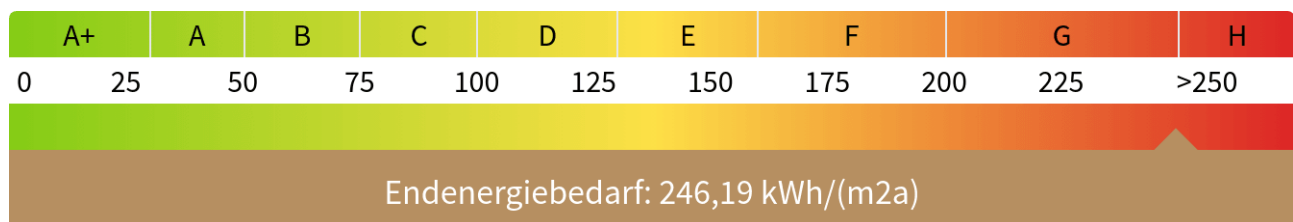
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hausansicht



Rückansicht



Hauseingang



Wohnzimmer EG rechts



Küche EG rechts



Badezimmer EG rechts



Küche EG links



Wohnen EG links



Bad OG rechts



Küche OG rechts



Flur OG rechts



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer DG



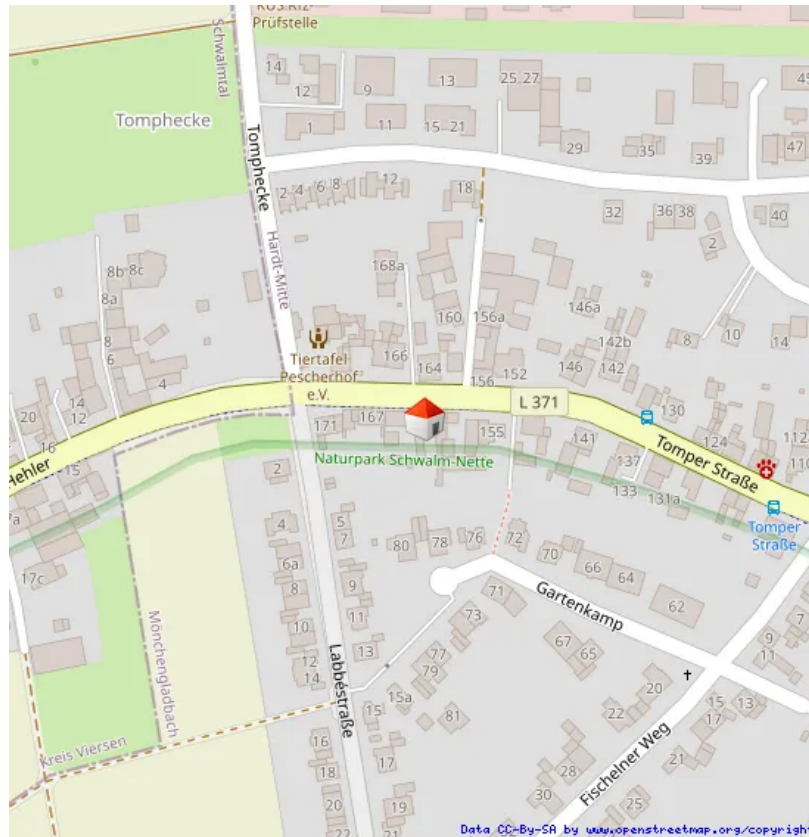
Wohnzimmer OG



Badezimmer OG



Terrasse



Lage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

