



Grundstück

**Seltenes Investitionsjuwel in
Mönchengladbach – großzügiges
Grundstück mit Neubaupotenzial**

**Objekt-Nr.:
20049-3731**

Grundstück zum Kauf

in 41065 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	459.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 96 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 1.029 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1907
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Terrassen	1

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1907 bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.029 m² ein einmaliges Potenzial für Kapitalanleger und Bauträger. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² auf zwei Ebenen ist das bestehende Gebäude leerstehend und bietet den idealen Ausgangspunkt für eine Neubebauung – sei es ein modernes Einfamilienhaus oder ein attraktives Mehrfamilienhaus, selbstverständlich vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständige Baubehörde. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage in einem etablierten Wohngebiet, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr. Das Grundstück selbst beeindruckt durch seine Dimensionen: ca. 28 Meter Front und ca. 44 Meter Tiefe eröffnen vielfältige Bebauungsoptionen und maximale Planungsspielräume. Für Investoren bedeutet dies eine seltene Gelegenheit, ein Grundstück mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Die Kombination aus zentraler Lage,



ruhigem Umfeld und der Möglichkeit zur Realisierung eines Neubauprojekts macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Investitionschance in Mönchengladbach.

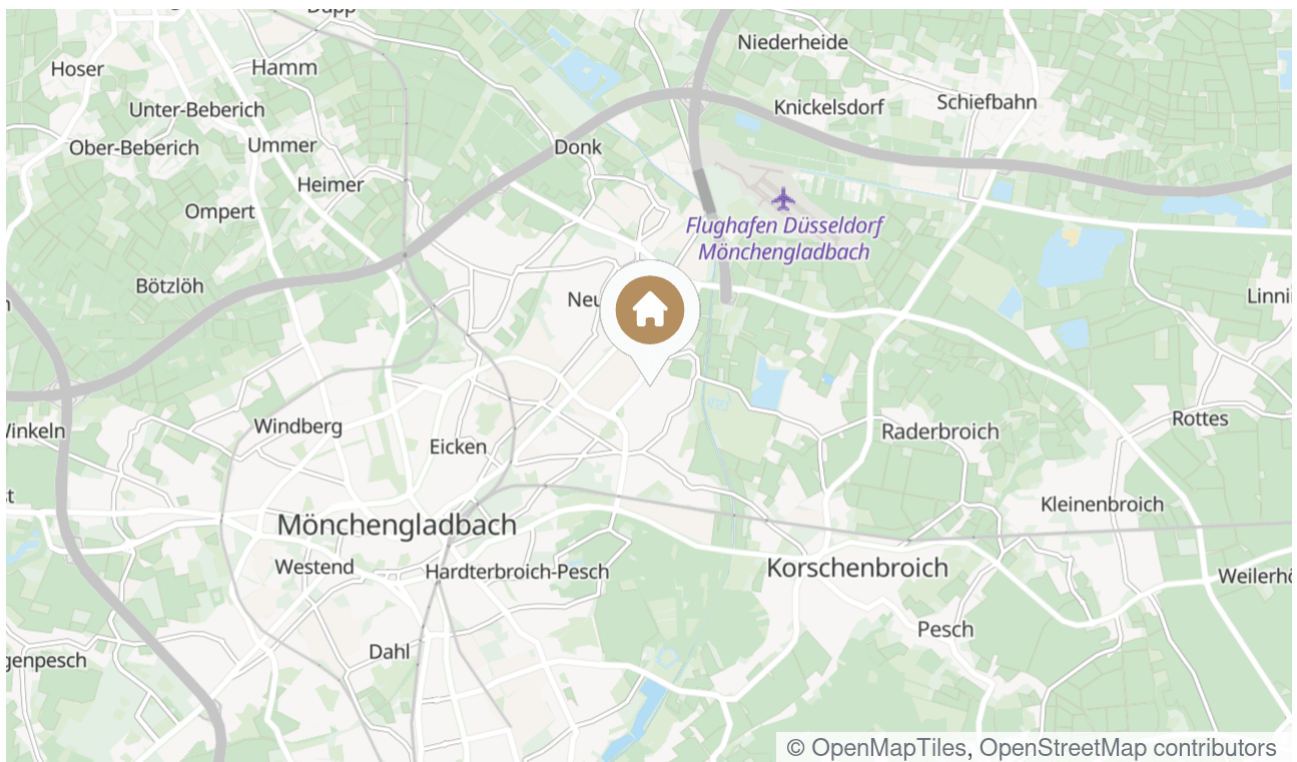
Ausstattung

Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus Baujahr: ca. 1907 Wohnfläche: ca. 96 m², verteilt auf zwei Ebenen Etagen: 2 Ebenen Grundstücksfläche: ca. 1.029 m² Grundstücksfront: ca. 28 m Grundstückstiefe: ca. 44 m Zustand: Leerstehend, renovierungsbedürftig, ideal für Neubauvorhaben Nutzungspotenzial: Die Immobilie bietet die Möglichkeit zum Abriss und zur Realisierung eines Neubauprojekts, z. B. eines Mehrfamilienhauses – selbstverständlich vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Baubehörde Lage: Ruhiges und dennoch verkehrsgünstig gelegenes Wohngebiet im Osten von Mönchengladbach. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und medizinischer Versorgung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und gut gepflegten Grundstücken Besondere Merkmale / Chancen für Kapitalanleger und Bauträger: Großzügiges Grundstück mit attraktiven Abmessungen, ideal für Neubauprojekte mit mehreren Wohneinheiten Hohe Flexibilität bei der Planung eines Neubaus aufgrund der Grundstücksgröße und Lage Leerstehendes Objekt ermöglicht sofortigen Zugriff auf das Grundstück ohne laufende Mietverhältnisse Stabiler Wohnumfeldcharakter sichert langfristiges Wertsteigerungspotenzial Attraktive Lage für zukünftige Vermietung oder Eigennutzung nach Neubau Fazit: Das Objekt eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die von der langfristigen Wertsteigerung profitieren möchten, als auch für Bauträger, die ein Neubauprojekt auf einem großzügigen Grundstück realisieren möchten. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und Bebauungsmöglichkeiten bietet ein hervorragendes Investitionspotenzial.

Lage & Umgebung

41065 Mönchengladbach

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im Osten von Mönchengladbach, in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsgebieten und der Niers. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbeeinheiten, was eine stabile Nachfrage nach Wohnraum sicherstellt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz sowie an überregionale Straßen, wodurch zentrale Punkte der Stadt wie das Stadtzentrum, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen schnell erreichbar sind. ÖPNV-Anbindungen in fußläufiger Nähe ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit auch ohne eigenes Fahrzeug. Für Kapitalanleger und Bauträger ist die Lage besonders attraktiv, da die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage langfristige Wertsteigerungspotenziale und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Neubauprojekte bietet.



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

2035-10-01

Endenergiebedarf

368,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1907

Wesentlicher Energieträger

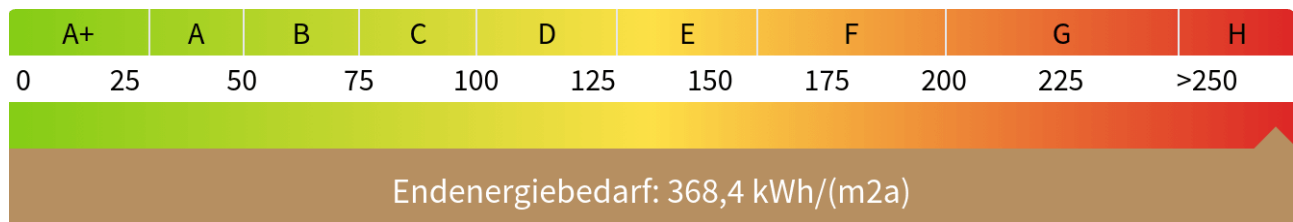
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Rückansicht



Zugang Garten



Wohnbereich



Küche



Treppe ins Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Durchgangszimmer



Zimmer 2



Zimmer 3



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



Gartenbereich 3



Gartenbereich 4



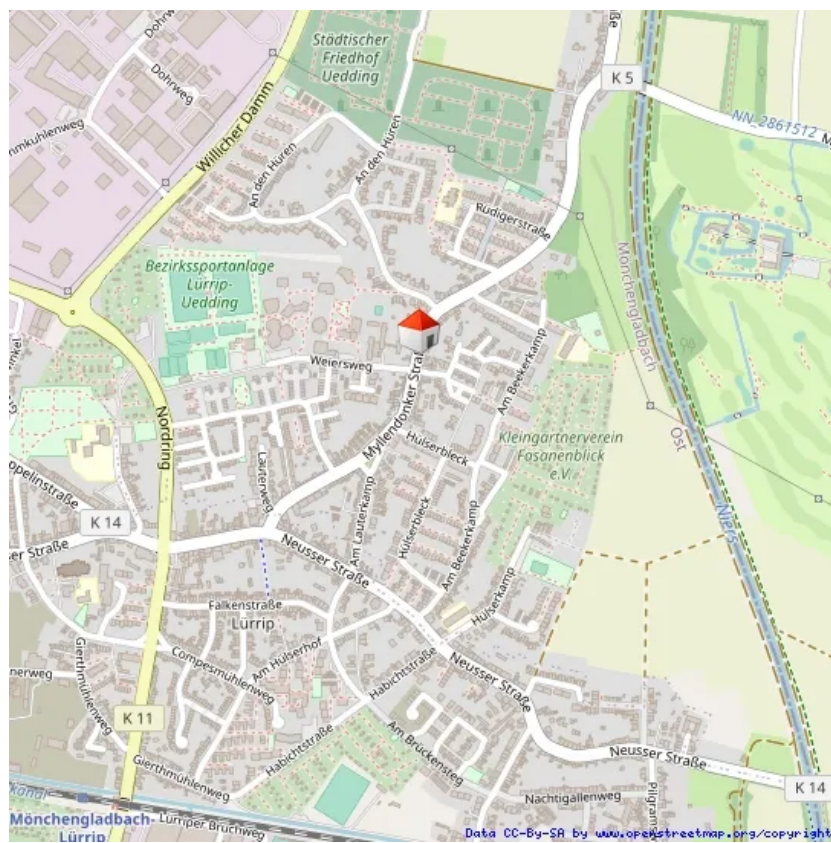
Gartenbereich 5



Gartenbereich 6



Gartenbereich 7



Lageplan

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

