



IMMOBILIEN

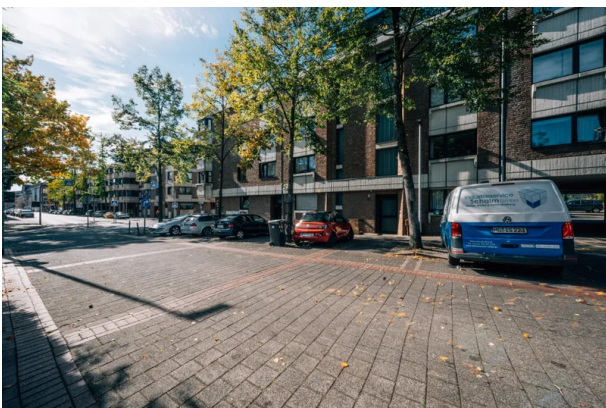
Haus

**Zentrumsnah, werthaltig &
zukunftsicher! Schönes 8
Parteienhaus als Kapitalanlage**

**Objekt-Nr.:
20049-3708**

Haus zum Kauf

in 41236 Mönchengladbach





Details

Preise	Kaufpreis	1.200.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 545 m²
	Zimmer	19
	Grundstücksfläche	ca. 343 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1982
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	11
	Badezimmer	8
	Separate WCs	3

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	6

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten präsentiert sich als solide und renditestarke Kapitalanlage in einer gewachsenen Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Mit seiner gepflegten Substanz, vollständigen Vermietung und einer attraktiven Mieterstruktur bietet das Objekt ein hohes Maß an Planungssicherheit und nachhaltiger Werterhaltung. Das Haus wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine klare, funktionale

Architektur und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 545 m² verteilen sich acht individuell geschnittene Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern – eine Größenstruktur, die bei Mietern dauerhaft sehr gefragt ist. Alle Einheiten sind vermietet und erzielen eine Jahresnettokaltmiete von ca. 48.000 €. Hinzu kommen sechs Außenstellplätze, die mit weiteren 2.160 € jährlich zur Ertragsstabilität beitragen. Damit liegt die Gesamtjahresmiete bei rund 50.160 € – ein überzeugendes Fundament für Investoren mit Fokus auf solide Renditen und sichere Einnahmen. Das Grundstück umfasst etwa 343 m² und ist Teil eines gemeinschaftlichen Gesamtareals von 2.067 m². Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen für Technik, Lagerung und Fahrräder. Eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018 sowie erneuerte Fenster in Teilbereichen unterstreichen die laufende Instandhaltung und Investitionssicherheit des Objekts. Die Lage in Mönchengladbach-Rheydt bietet ein gefestigtes soziales Umfeld, eine hervorragende Infrastruktur und eine stabile Mieternachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der Rheydter Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar – ein entscheidender Standortvorteil für Vermietbarkeit und Nachhaltigkeit der Investition. Fazit: Ein gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit verlässlicher Mieterstruktur, modernisierter Haustechnik und attraktivem Ausbaupotenzial – eine Kapitalanlage mit Perspektive, die Stabilität, Rendite und Entwicklungschancen in idealer Weise verbindet.

Ausstattung

Dieses vollvermietete 8-Parteienhaus aus dem Baujahr 1982 präsentiert sich als gepflegte und nachhaltig bewirtschaftete Kapitalanlage in einer etablierten Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 545 m², verteilt auf 19 Zimmer, überzeugt das Objekt durch eine ausgeglichene Mieterstruktur sowie eine verlässliche Renditebasis. Objektdetails Baujahr: 1982 Grundstückgröße: ca. 343 m² (166,10 / 1.000 Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück von 2.067 m²) Gesamtwohnfläche: ca. 545 m² Voll unterkellert Massivbauweise mit solider Bausubstanz und gepflegtem Gesamtzustand Neuwertige Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2018 Fenster teilweise erneuert 6 Außenstellplätze, jeweils vermietet à 30 €/Monat Wohnungsübersicht & Mieterträge WE1: EG links 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 418,00 € WE2: EG rechts 2 Zimmer - ca. 59 m² - ca. 371,00 € WE3: 1. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 493,00 € WE4: 1. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca.



670,00 € WE5: 2. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 498,00 € WE6: 2. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 670,00 € WE7: 3. OG links 3 Zimmer - ca. 82 m² - ca. 468,00 € WE8: 3. OG rechts 2 Zimmer - ca. 60 m² - ca. 414,00 € → Jährliche Nettokaltmiete Wohnungen: ca. 48.000 € → Zuzüglich Stellplätze: 6 × 30 €/Monat = 2.160 € p. a. → Gesamtjahresmiete (kalt): ca. 50.160 € Investorenfazit
Dieses Mehrparteienhaus kombiniert verlässliche Mieterträge sowie moderne Gebäudetechnik in einer nachgefragten Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Die solide Bauqualität, die energetische Modernisierung und die nachhaltige Vermietbarkeit machen das Objekt zu einer zukunftsicheren Kapitalanlage – ideal für Investoren, die auf Substanz, Planbarkeit und Entwicklungschancen setzen.



Lage & Umgebung

41236 Mönchengladbach

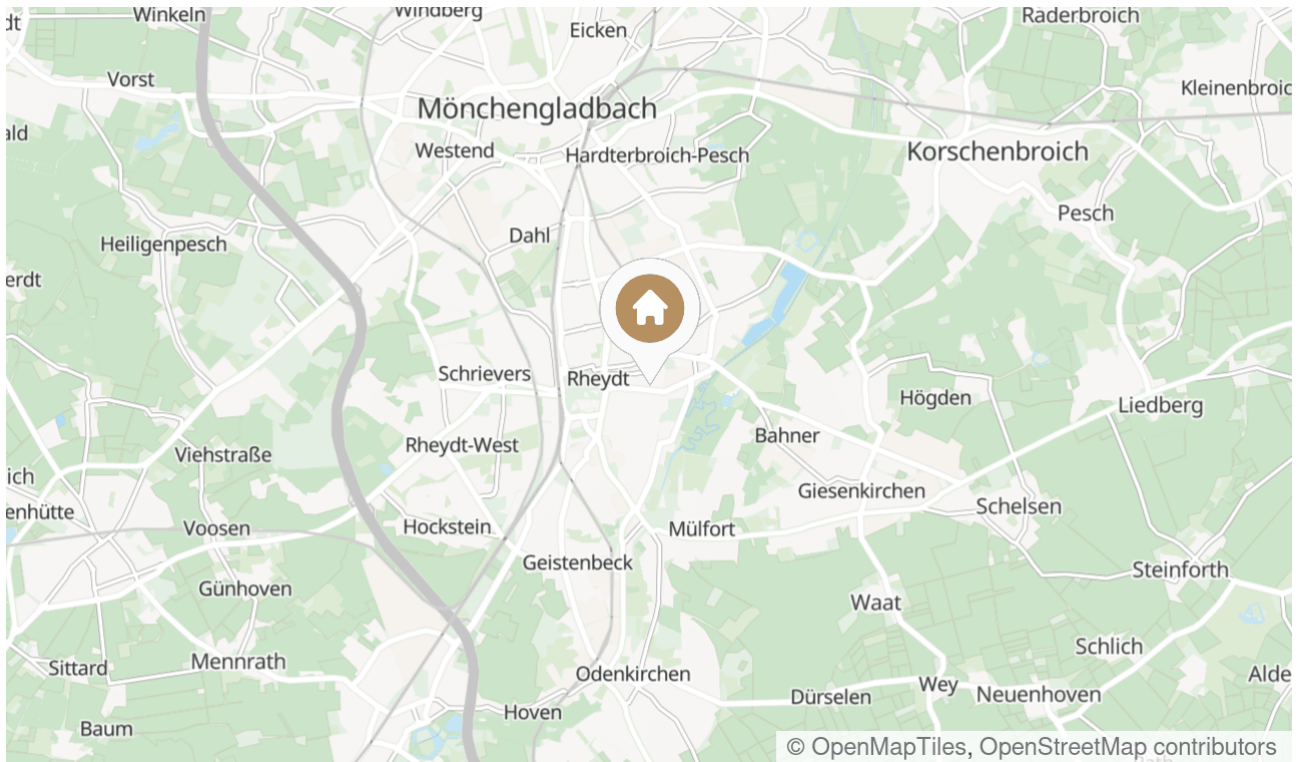
Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Mönchengladbach-Rheydt. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit ansprechenden Mehrparteienhäusern, charmanten Altbauten und liebevoll modernisierten Wohnobjekten – ein Milieu, das Solidität und Beständigkeit ausstrahlt.

Infrastruktur & Nahversorgung: In fußläufiger Entfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte – ideal für den täglichen Bedarf. Das Rheydter Stadtzentrum mit seiner Fußgängerzone, Wochenmarkt und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet urbane Lebensqualität mit regionalem Charakter. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Rheydter Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und Aachen ist schnell erreichbar und bietet Pendlern maximale Flexibilität. Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A52 besteht eine zügige Anbindung an die umliegenden Metropolregionen des Rheinlands. Auch der ÖPNV ist mit Buslinien in direkter Nähe bestens ausgebaut.

Freizeit & Lebensqualität: Rund um das Objekt finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Grünanlagen und Sporteinrichtungen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote – etwa das Theater Mönchengladbach oder lokale Events im Rheydter Zentrum – verleihen dem Stadtteil eine lebendige, zugleich entspannte Atmosphäre.

Bildung & Familienfreundlichkeit: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe. Diese Struktur macht die Lage besonders interessant für Familien und Paare, die Wert auf eine ruhige, sichere und gut vernetzte Wohnumgebung legen.

Fazit für Kapitalanleger: Mönchengladbach-Rheydt überzeugt durch eine stabile Mieternachfrage, solide Mieterstrukturen und ein beständiges Wertentwicklungsniveau. Die Kombination aus urbaner Nähe, gewachsener Wohnqualität und starker Verkehrsanbindung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige, renditestarke Kapitalanlage in einer etablierten Wohnlage mit Zukunftspotenzial.



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

2035-10-29

Endenergiebedarf

81,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

1982

Wesentlicher Energieträger

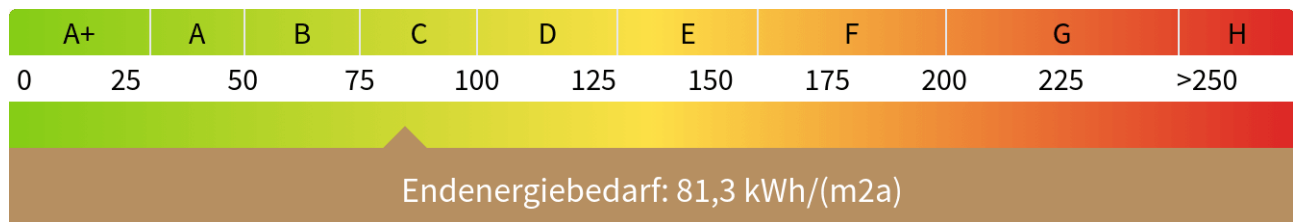
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Straßenansicht



Wohnbereich 1



Balkon 1



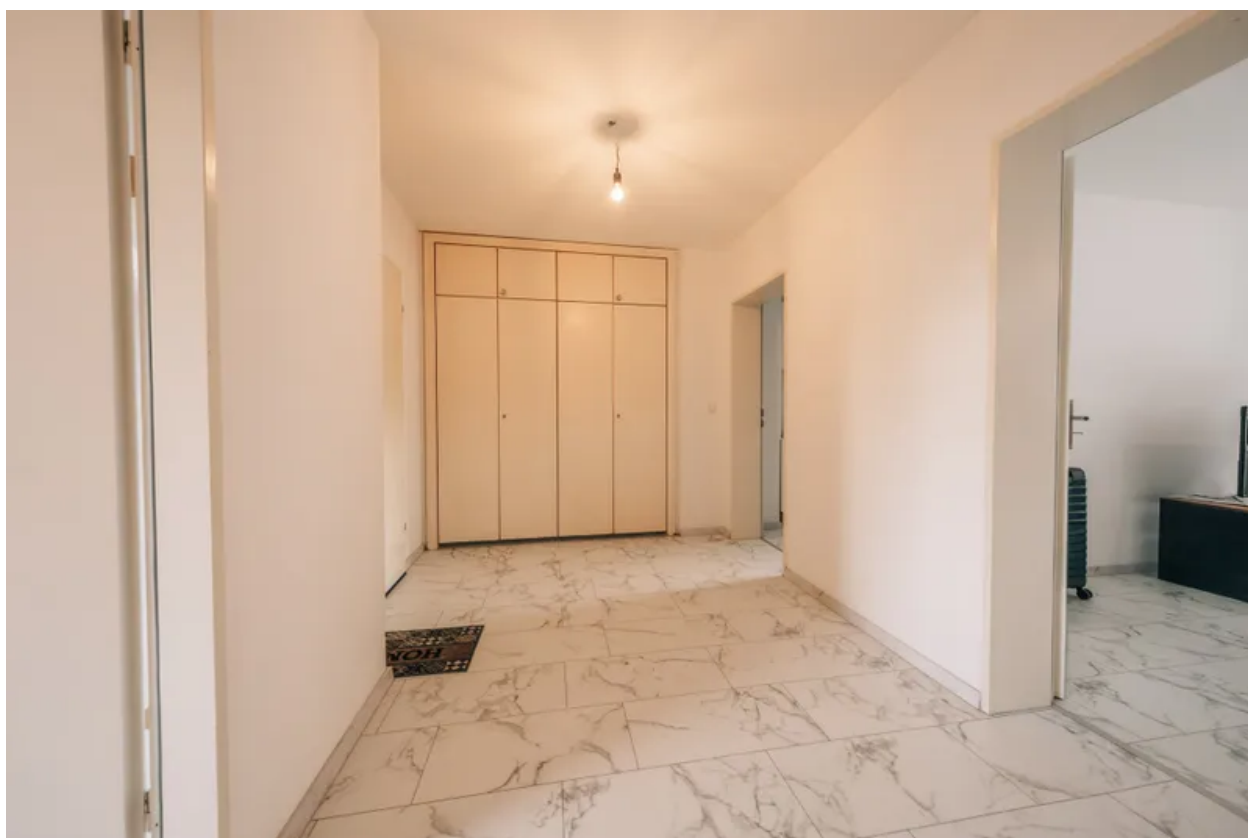
Badezimmer 1



Schlafbereich 1



Kochbereich 1



Flurbereich 1



Kinderzimmer 1



Kochbereich 2



Wohnbereich 2



Flurbereich 2



Kinderzimmer 2



Balkon 2



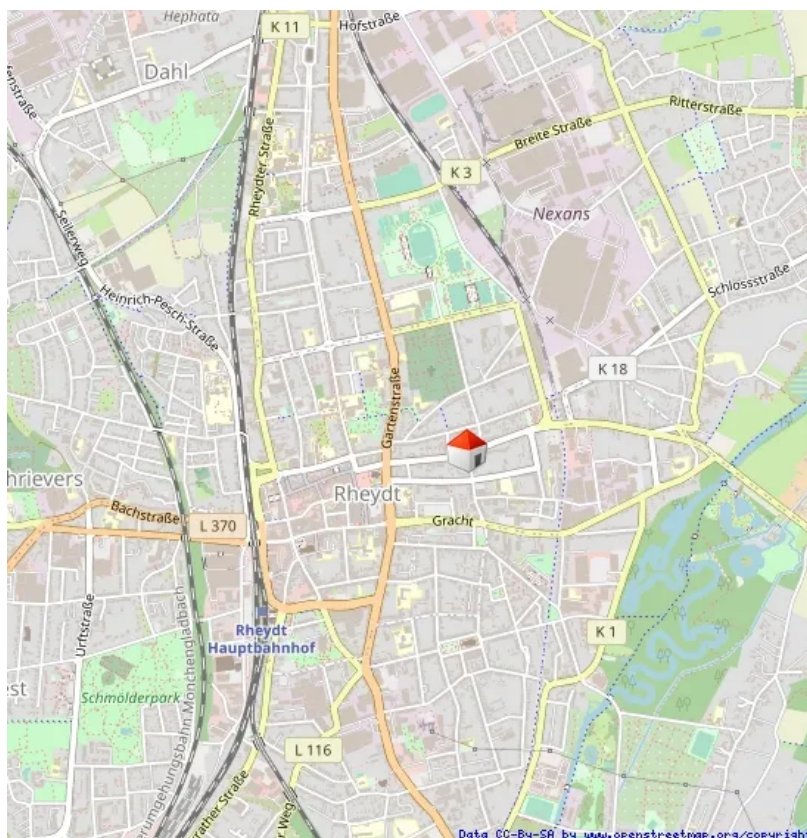
Badezimmer 2



Schlafbereich 2



Wohnbereich 3



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

