



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 3880

Mönchengladbach - Attraktives Wohn-und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Mönchengladbach-Rheindahlen

Eckdaten

Kaufpreis

995.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	115,0 m²
Grundstücksfläche	347,0 m²
Gesamtfläche	687,0 m²
Baujahr	1987
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.10.2035
Energiebedarf	173.7
Energieträger	Gas
Stromwert	20.6
Wärmewert	124.3
Ausstelldatum	08.10.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

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

Lage

Das Gebäude liegt in der sehr gut besuchten Fußgängerzone von Mönchengladbach-Rheindahlen und profitiert daher von einer hohen Passantenfrequenz. Die Lage ist verkehrsgünstig: Das Haus ist sowohl von der Fußgängerzone als auch über eine Zufahrt auf der Rückseite zugänglich. Diese hervorragende Erreichbarkeit und die zentrale Lage bieten eine optimale Ausgangssituation für die Mieter und Kunden der Gewerbeeinheiten.

Die Autobahnanbindungen an die A61 Richtung Koblenz und Venlo/Niederlande sowie an die A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond/Niederlande sind schnell erreicht. Gute Nahverkehrsverbindungen sind vor Ort. Der Busbahnhof ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof der Zugstrecke Dalheim-Mönchengladbach ist ebenfalls in ca. 5 Minuten zu Fuß erreicht.

Auch das Naturschutzgebiet Schwalm-Nette liegt nicht weit entfernt.

Objektbeschreibung

Dieses attraktive, massiv gebaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler 1A-Lage der Fußgängerzone von Mönchengladbach-Rheindahlen und stellt eine wertstabile sowie nachhaltig renditestarke Kapitalanlage dar. Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgewogene und etablierte Mieterstruktur, eine vollständige Vermietung sowie ein sehr gepflegtes und modernisiertes Gesamtbild.

Die Fußgängerzone selbst präsentiert sich modern, lebendig und äußerst gepflegt. Eine hohe Passantenfrequenz sowie eine sehr gute Aufenthaltsqualität bieten ideale Voraussetzungen für langfristig stabile Mieteinnahmen – insbesondere im gewerblichen Bereich.

Zurzeit wird der Marktplatz aufwendig neu gestaltet, um eine noch höhere Lebensqualität zu bieten. Das Gebäude wurde 1987 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2024 wurde eine neue Gasheizung installiert, wodurch die Immobilie technisch zeitgemäß und zukunftsicher aufgestellt ist. Zusätzlich wurde die Außenansicht durch eine neue Markise im Erdgeschoss weiter aufgewertet, was die Präsenz und Attraktivität der Gewerbefläche nochmals erhöht. Die gepflegte Fassade fügt sich harmonisch in das hochwertige Erscheinungsbild der Innenstadt ein.

Die Immobilie umfasst insgesamt vier Einheiten, die sämtlich vermietet sind, und gliedert sich in Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

Erdgeschoss:

ca. 295 m² Gewerbefläche, aktuell vermietet an ein modernes Sportstudio. Innerhalb dieser Einheit wurde eine neue Klimaanlage installiert, wodurch ein zeitgemäßer Trainings- und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Aufenthaltskomfort gewährleistet ist – ein klarer Mehrwert für den Mieter und ein positiver Faktor für die langfristige Mietbindung. Ergänzt wird diese Einheit durch ein Kellergeschoss mit ca. 300 m², welches vielseitig als Lager- oder Nebenfläche nutzbar ist.

1. Obergeschoss:

Ca. 124 m² Praxisfläche, langfristig vermietet an einen etablierten, langjährig ansässigen Augenarzt. Diese Nutzung steht für eine besonders stabile und verlässliche Mietsituation. Ein großzügiger Balkon steigert zusätzlich die Attraktivität dieser Einheit.

Dachgeschoss:

Zwei separate Wohneinheiten bestehend aus einem attraktiven Apartment (ca. 32 m²) mit einer dazugehörigen Loggia zur Fußgängerzone hin sowie einer hochwertigen Wohnung mit ca. 84 m² mit 2 Loggien (nach vorne und hinten) und sehr guter Vermietbarkeit.

Im rückwärtigen Bereich des Hauses stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich direkt hinter dem Objekt ein großzügiger Parkplatz, sodass insgesamt ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden sind – ein wesentlicher Standortvorteil für Gewerbemieter, Kunden, Patienten und Bewohner.

Die Immobilie erzielt aktuell eine Netto-Jahresmiete von ca. 54.600 € und bietet damit eine solide, nachhaltige Rendite. Bei einem Kaufpreis von 995.000 € und jährlichen Netto-Mieteinnahmen von 54.600 € ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund 5,5 % p. a.

Damit bietet die Immobilie eine solide, nachhaltige Verzinsung in gefragter 1A-Innenstadtlage mit langfristigem Werterhalt. Die Kombination aus bonitätsstarker Mieterstruktur, 1A-Innenstadtlage, nachgefragter Nutzungsmischung, guter Erreichbarkeit, zeitgemäßer technischer Ausstattung und laufender Modernisierung macht dieses Objekt zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit langfristigem Werterhalt.

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

Ausstattung

Gepflegte Ausstattung

Wohnungen:

- mit hellen Fliesen, Laminat und teilweise Teppichboden
- Einbauküchen
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Balkone
- separate Kellerräume

Gewerbeeinheiten:

- isolierverglaste Kunststofffenster
- separate Kellerräume
- neue Klimaanlage im Erdgeschoss
- neue Markise im Erdgeschoss

- Gasheizung in 2024 erneuert

Fazit:

Eine gepflegte und modernisierte Investitionssimmobilie mit stabilen Erträgen, hervorragender Lagequalität und sehr guter Vermietungssicherheit.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der uns von dem Verkäufer, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer oder einem Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

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](#)