KENSINGTON®
Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Anlageobjekt mit 32 Wohneinheiten in Mönchengladbach

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_412	**Stand vom:**	20.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1956
Ort:	41236 Mönchengladbach / Rheydt	**Wohnfläche:**	2.222,24 m²
Vermietbare Fläche:	2.268,24 m²	**Grundstücksfläche:**	1.475,00 m²
Anzahl Zimmer:	88,0	**Anzahl Badezimmer:**	32,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	2.900.000,00 €	**m²-Miete:**	5,50 €
Provision:	5,95% inkl. MwSt		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2030-07-15
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	1958
Wertklasse:	E	**Primärer Energieträger:**	OEL
Energieverbrauchkennwert:	144.00 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	**Name:**	Louisa Przygodda
Straße:	Offenbachplatz 3	**Ort:**	50667 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	**E-Mail:**	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Bei diesem Anlageobjekt handelt es sich um vier aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohneinheiten. 24 Einheiten verfügen über eine Loggia. Das im Jahr 1956 errichtete Gebäude befindet sich in Ost-Westausrichtung auf einem 1.475 m² großen Grundstück in Mönchengladbach-Rheydt. Die Gesamtwohnfläche der Anlage beträgt 2.222,24 m². Alle Häuser haben ihre Kellerräume auf Erdgeschossniveau. Lediglich das vierte Haus ist unterkellert, in dem sich auch die Ölheizung befindet. Neben Gemeinschaftsflächen verfügt jede Mieteinheit über ein Kellerabteil. Alle Einheiten sind derzeit voll vermietet. Das Objekt ist in vier Häuser aufgeteilt. Alle Wohnungen sind ebenfalls geteilt mit Miteigentum am gemeinschaftlichen Grundstück.

Aktuell wird eine Nettokaltmiete von 12.722 € pro Monat bzw. 152.664 € pro Jahr erzielt, dem 19- fachen, was einer Rendite von derzeit 5,3 % entspricht. Die Mieten wurden seit 10 Jahren nicht angepasst, daher besteht hohes Mietsteigerungspotential. Durch weitere sukzessive Anpassung der Mieten und Neuvermietung ließen sich die Mieteinnahmen bei einer durchschnittlichen Miete von 8,00 €/m² auf jährlich ca. 213.335 €, dem 13,6- fachen steigern. Insbesondere für mittel- langfristig orientierte Investoren eine hochinteressante Kapitalanlage!

Lage:

Das Objekt liegt in einem etablierten Wohngebiet. Das Stadtzentrum von Mönchengladbach-Rheydt ist fußläufig erreichbar.
Am Objekt und auf dem gegenüberliegenden Parkplatz gibt es zahlreiche und auch kostenfreie Parkmöglichkeiten.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag der Mieter erleichtern.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Das Objekt verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist ca. 3,5 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen ins regionale und überregionale Bahnnetz. Die Autobahnauffahrt zur A61 befindet sich in etwa 3 Kilometern Entfernung. Von dort aus sind sowohl die A46 als auch die A57 schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten Düsseldorf, Krefeld und Köln ermöglicht.
Mönchengladbach und die Region um Mönchengladbach sind wirtschaftlich stabil und bieten eine konstante Nachfrage nach Wohnraum.

Ausstattung:

- 4 aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten
- Baujahr: 1956
- Objekt ist in 4 Einheiten (Häuser) aufgeteilt
- Alle Wohnungen sind aufgeteilt mit Miteigentum am gemeinschaftlichen Grundstück
- 24 der 32 Wohnungen mit Loggia
- überwiegend gepflegte Wohnungen im einfachen und gepflegten Zustand und mit standardgemäßer Ausstattung
- Größtenteils Wannenbäder
- Funktional gestaltete Grundrisse

- Ideale Größen zwischen 57m² und 86m²
- Gesamtwohnfläche: 2.222,24 m² m²
- Ölzentralheizung für alle 4 Häuser
- Voll vermietet

Letzte Sanierungen:
- 2014: Wärmedämmung von Fassade und Dach
- 2014: Neue Dachabdeckung
- 2014: Balkongeländer erneuert

Sonstiges:
- Hohes Mietsteigerungspotential, da Mieten seit 10 Jahren nicht angepasst wurden
- Umstellung auf Gas oder Öl, alternativ auch Hybridwärmepumpe mit Gas oder Öl möglich
- Photovoltaikanlage auf dem Flachdach möglich

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 5,95% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer ebenfalls eine Provisionsvereinbarung getroffen haben.

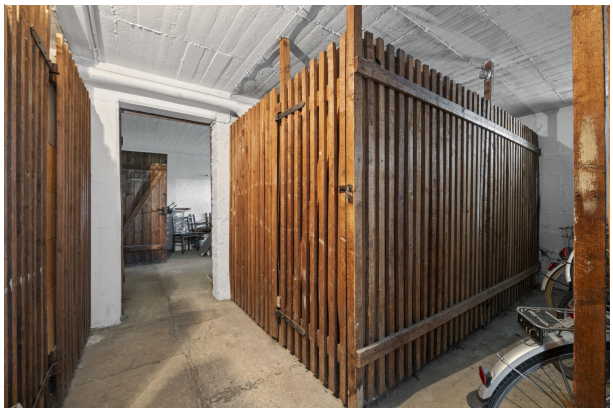
Bilder

Flur Haus 1

Flur Haus 1

Treppenhaus Haus 1

Keller Haus 1



Keller Haus 4

Rückansicht

Dach

Dach

Weitblick

Vogelperspektive