

## 2 gepflegte und solide Wohn- und Geschäftshäuser in MG-Zentrum!



---

<b>Anschrift:</b>	auf Anfrage! 41061 Mönchengladbach
<b>Lage:</b>	Das Haus befindet sich im Zentrum von Mönchengladbach nahe dem Minto, den Fußgängerzonen Hindenburgstraße und Friedrichstraße. Krankenhäuser, Restaurants, Ärzte, Kindergarten, Schulen sind fußläufig erreichbar. Zum Bahnhof gelangt man in wenigen Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Autobahnen ist sehr gut.
<b>Objekt:</b>	2 gepflegte und solide Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 10 Wohnungen und 3 Ladenflächen. Die Häuser haben eine solide Bausubstanz mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m <sup>2</sup> und ca. 128 m <sup>2</sup> . Die Ladenflächen liegen zwischen ca. 50 m <sup>2</sup> und ca. 130 m <sup>2</sup> .
<b>Baujahr:</b>	<u>Objekt: Lüpertzender Str.</u> 1950 <u>Objekt: Friedrichstraße</u> 1920
<b>Energieausweis:</b>	<u>Objekt: Lüpertzender Str.</u> Wohneinheiten: Verbrauchsausweis 197,1 kWh/(m <sup>2</sup> · a) Öl-Heizung Ladenlokale: Verbrauchsausweis 222,1 kWh/(m <sup>2</sup> · a) Öl-Heizung <u>Objekt: Friedrichstraße</u> Wohneinheiten: Verbrauchsausweis 154,9 kWh/(m <sup>2</sup> · a) Öl-Heizung Ladenlokale: Verbrauchsausweis 146,9 kWh/(m <sup>2</sup> · a) Öl-Heizung
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 741 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche:</b>	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	373 m <sup>2</sup>

---

---

<b>Verfügbarkeit:</b>	nach Vereinbarung!
<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 750.000,-</b>
<b>Mieteinnahme (IST):</b>	€ 64.428,- p. a. (abzüglich 22.550 € Rentenzahlung p. a.)
<b>Mieteinnahme (SOLL):</b>	€ 68.628,- p. a.
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % vom Verkaufspreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.
<b>Finanzierung:</b>	Sie haben noch keine Finanzierung oder wünschen ein konkretes Angebot? Gerne unterbreiten wir Ihnen in Kooperation mit unseren qualifizierten Partnern ein speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Finanzierungsangebot.
<b>Ansprechpartner:</b>	Heinz Eisele Telefon (0 21 61) 20 1 61
<b>Empfehlung:</b>	<b>Kapitalanleger aufgepasst, vermietungssichere Lage in MG-Zentrum.</b>

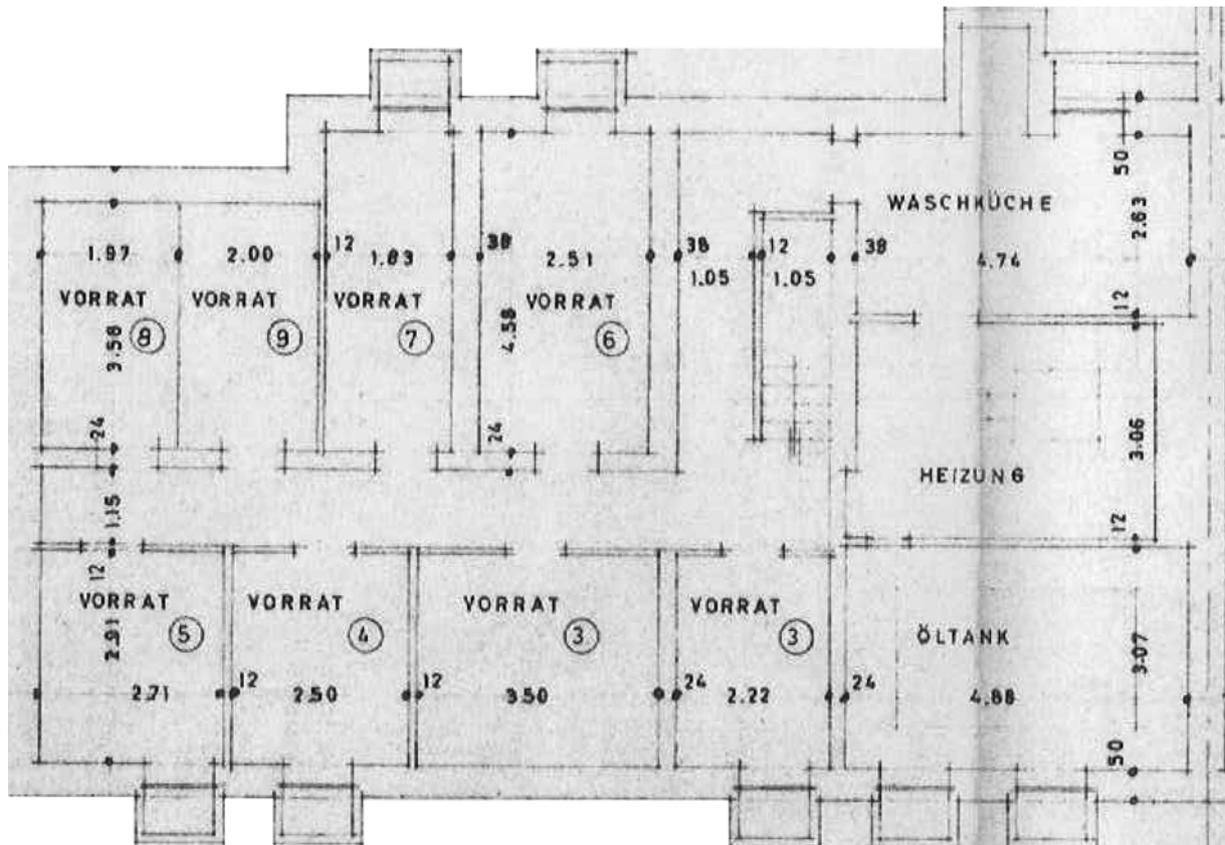
---

---

**Bildergalerie**



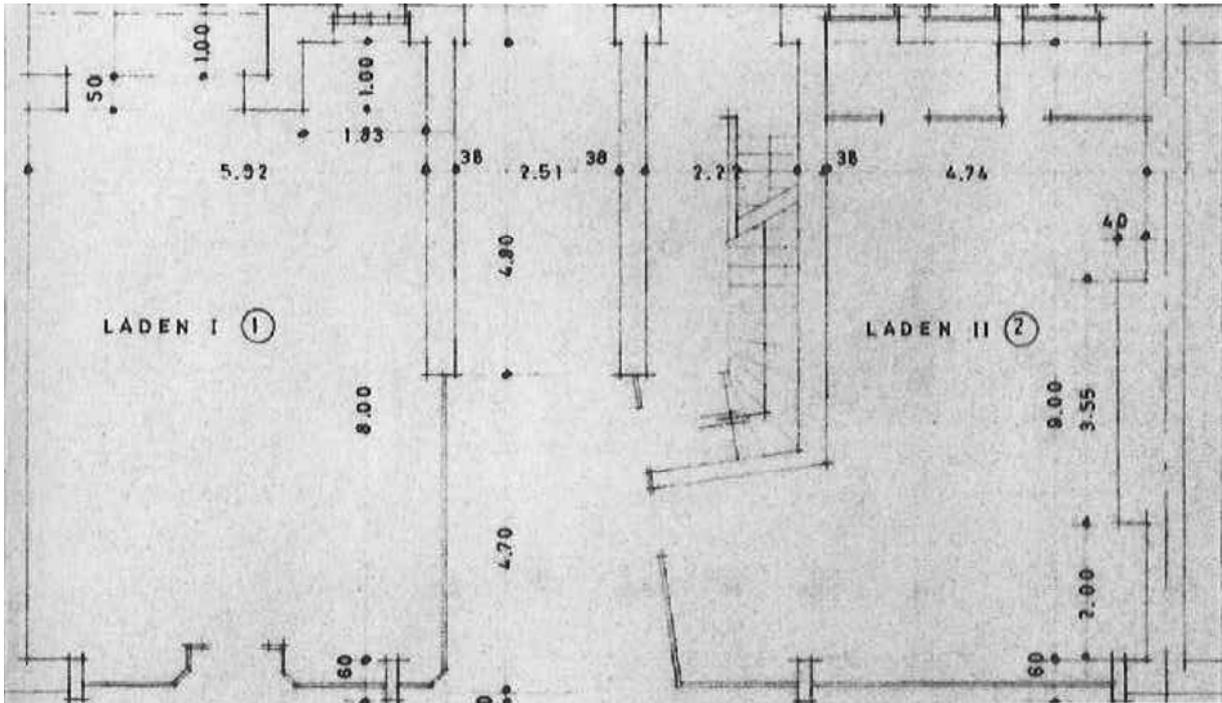
## Grundrisse



Kellergeschoss  
Haus Lüpertzender Straße

---

## Grundrisse

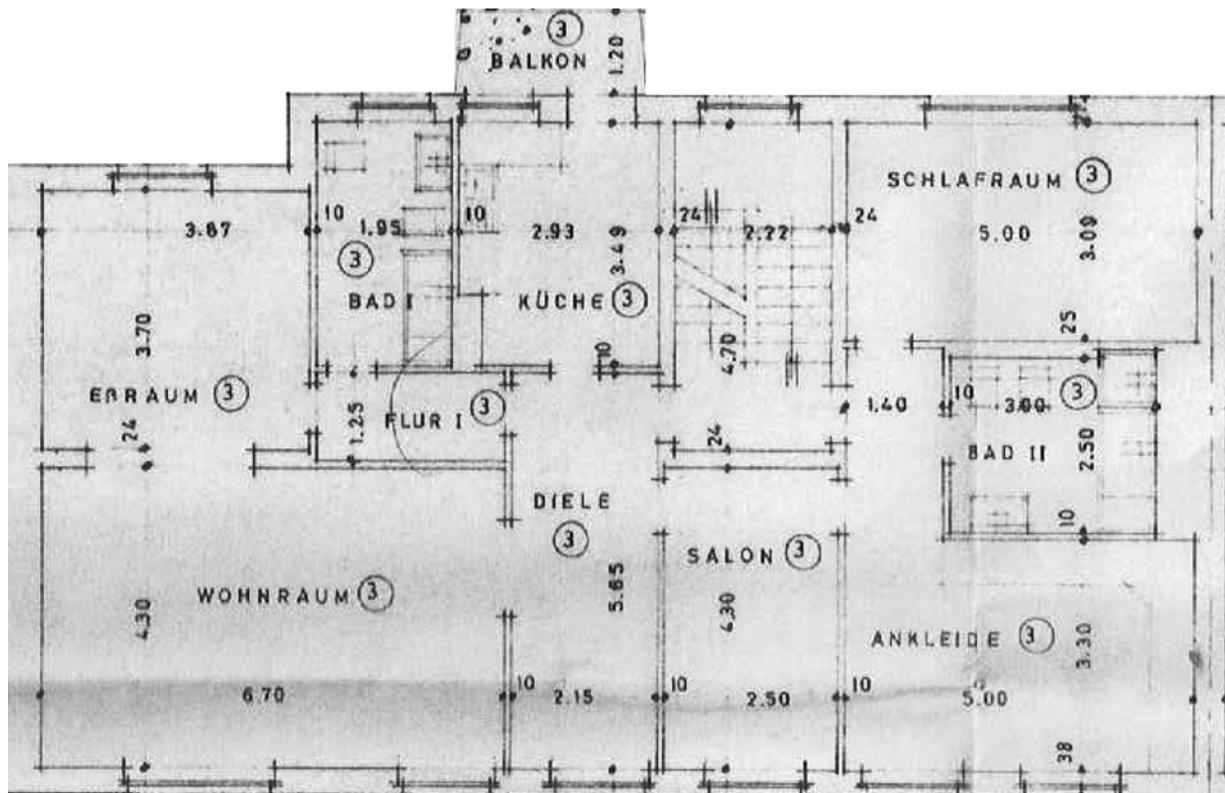


Erdgeschoss  
Haus Lüpertzender Straße

---

---

## Grundrisse

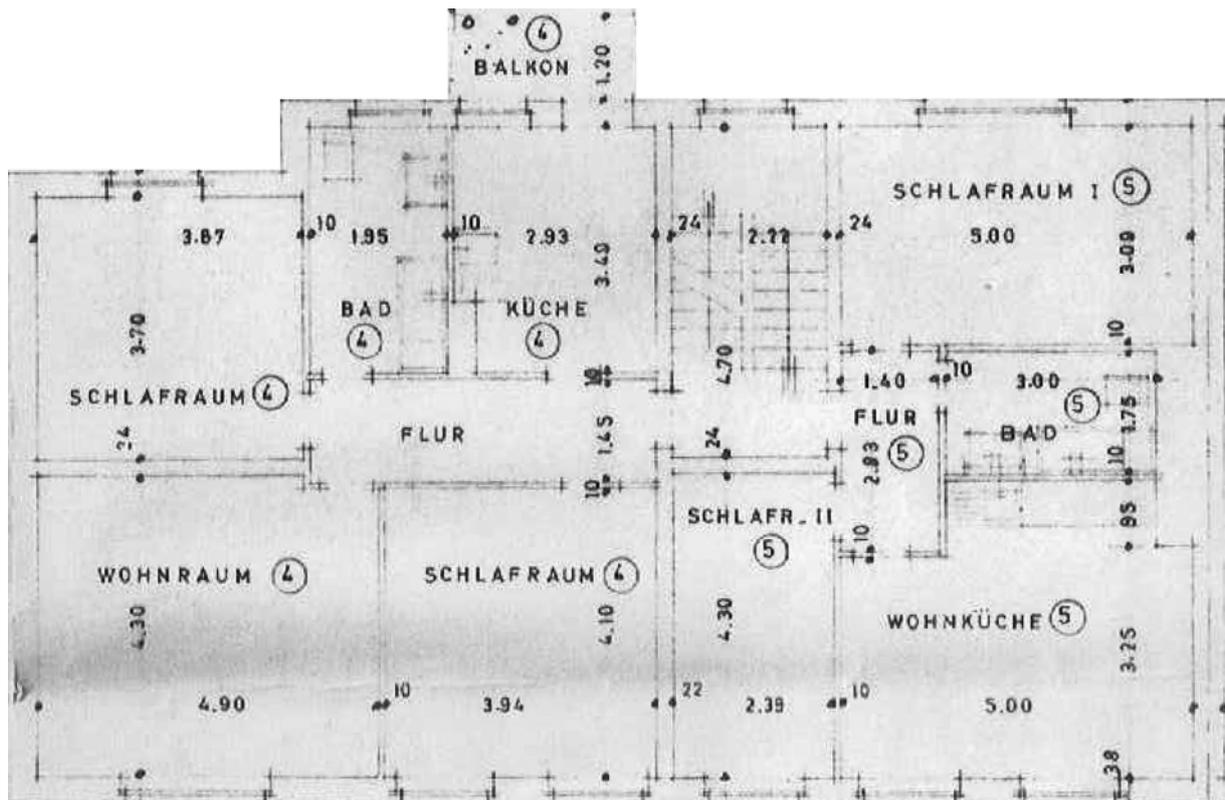


I. Obergeschoss  
Haus Lüpertzender Straße

---

---

## Grundrisse

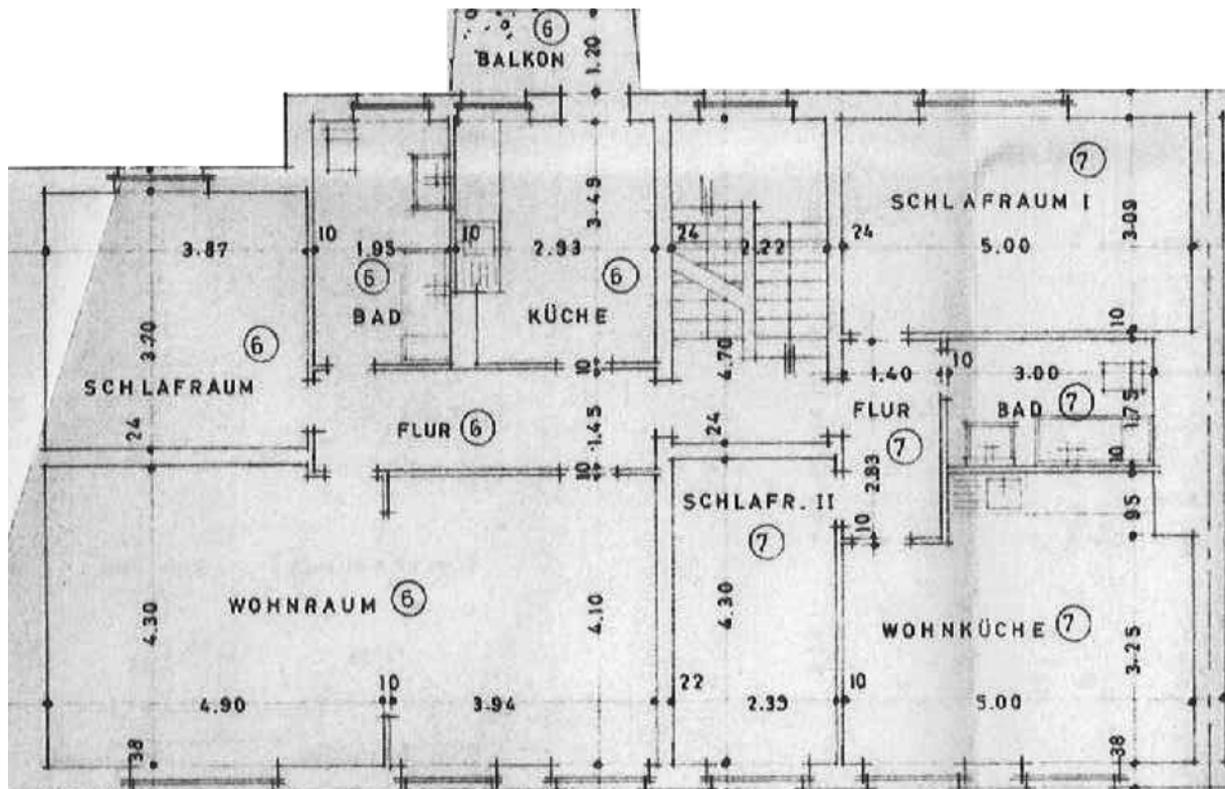


II. Obergeschoss  
Haus Lüpertzender Straße

---

---

## Grundrisse



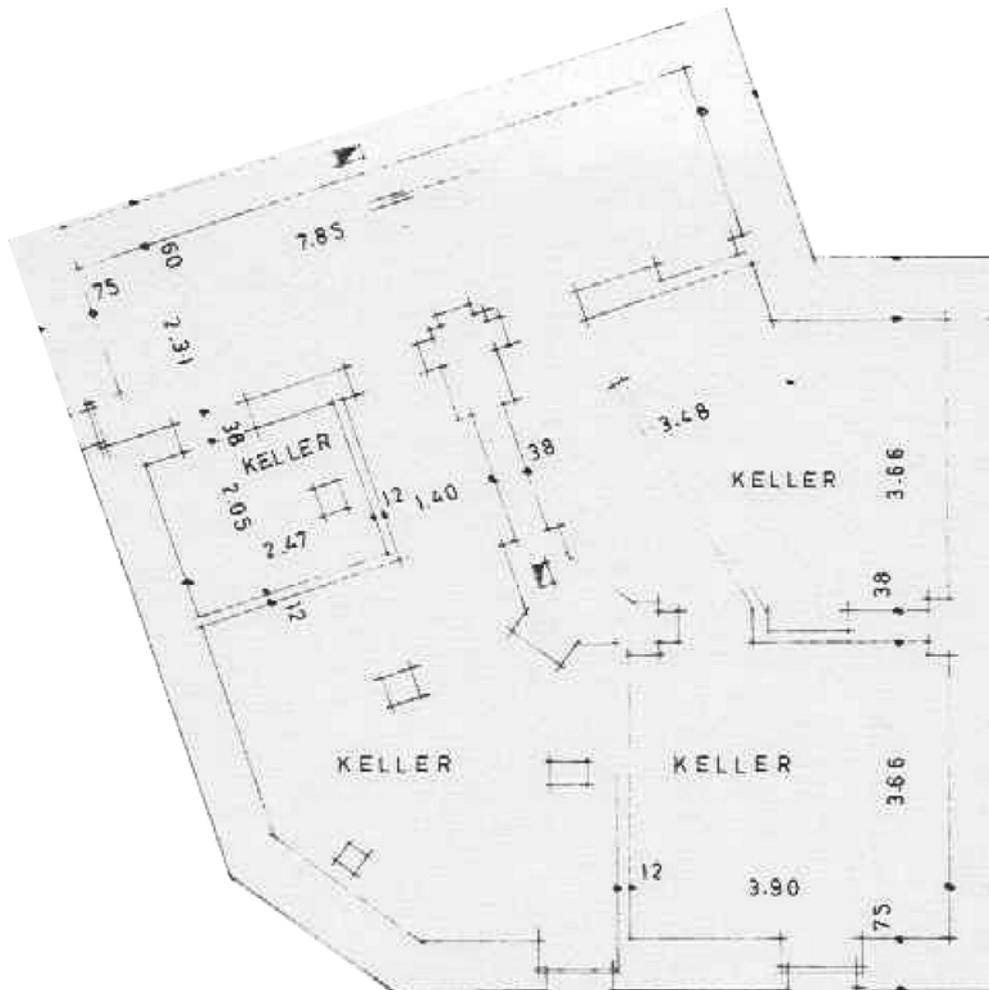
III. Obergeschoss  
Haus Lüpertzender Straße

---



---

## Grundrisse



Kellergeschoss  
Haus Friedrichstraße

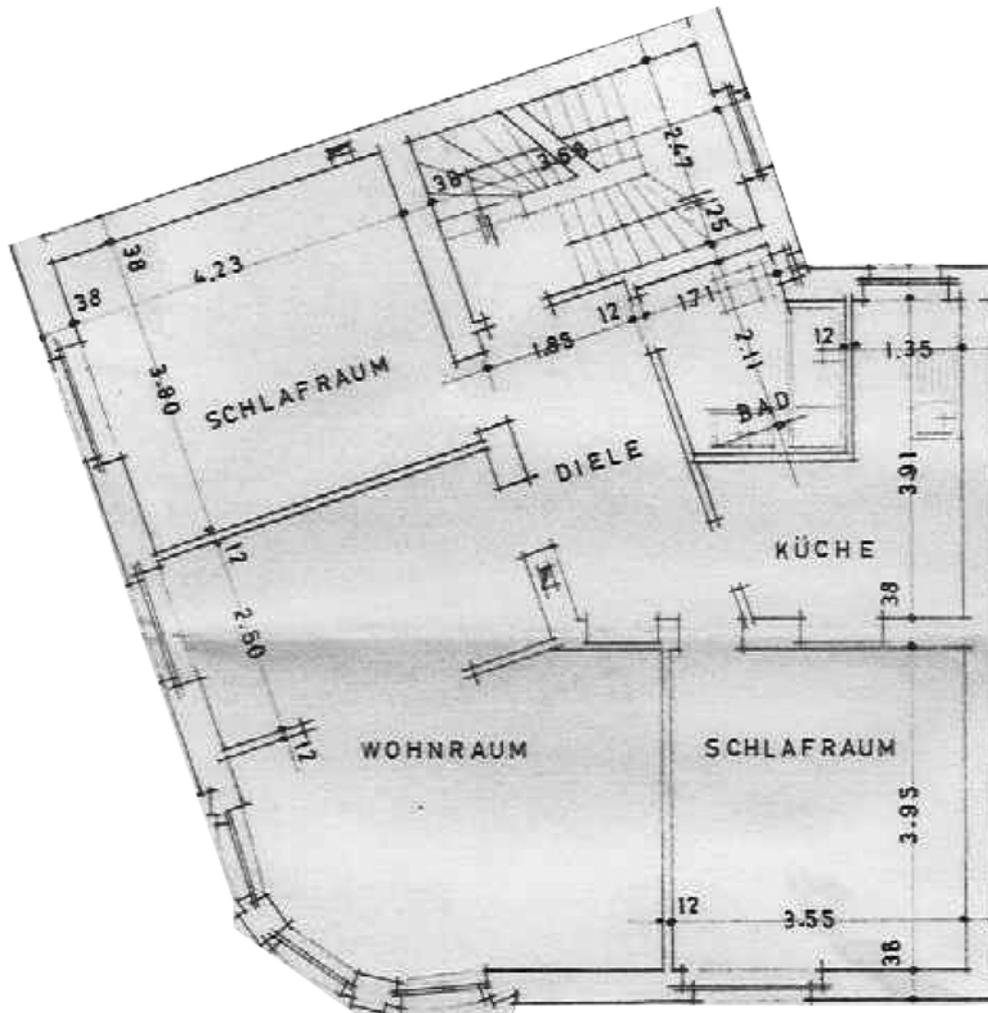
---





---

## Grundrisse

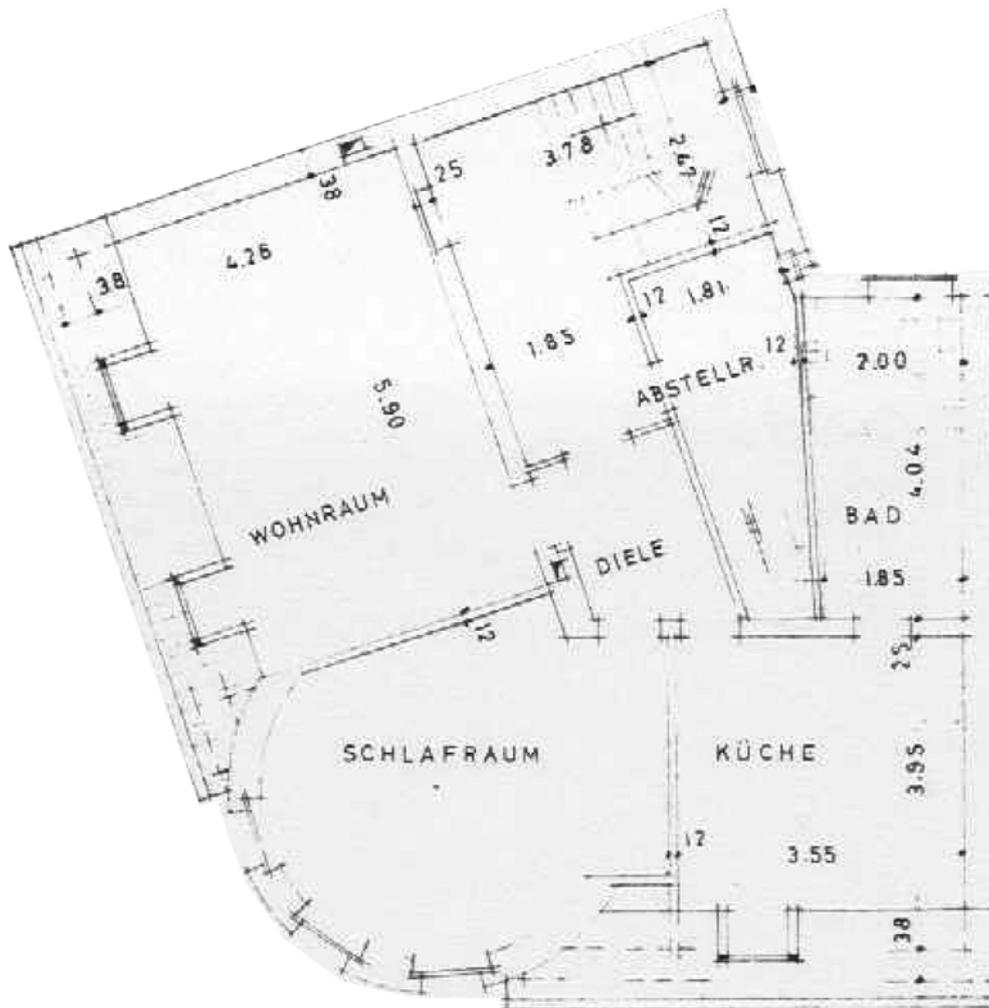


II. Obergeschoss  
Haus Friedrichstraße

---

---

## Grundrisse



Dachgeschoss

Haus Friedrichstraße

*Grundrissdarstellungen sind nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr für Richtigkeit!*

---

---

**Mietaufstellung:**

**Lüpertzender Straße 141-143 in 41061  
Mönchengladbach**

<b>Einheit</b>	<b>Lage</b>	<b>Mieter</b>	<b>Wohnfl.</b>	<b>Gewerbefl.</b>	<b>Miete</b>
1	EG li	anonym		90 m <sup>2</sup>	550,00 €
2	EG re	Leerstand		50 m <sup>2</sup>	- €
3	1. OG li u. re	anonym	128 m <sup>2</sup>		663,00 €
4	2. OG li	anonym	75 m <sup>2</sup>		396,00 €
5	2. OG re	anonym	53 m <sup>2</sup>		310,00 €
6	3. OG li	anonym	75 m <sup>2</sup>		420,00 €
7	3. OG re	anonym	53 m <sup>2</sup>		350,00 €
8	DG li	anonym	70 m <sup>2</sup>		400,00 €
9	DG re	anonym	48 m <sup>2</sup>		255,00 €
			<b>502 m<sup>2</sup></b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>3.344,00 €</b>

**Friedrichstraße 35, 41061 Mönchengladbach**

<b>Einheit</b>	<b>Lage</b>	<b>Mieter</b>	<b>Wohnfl.</b>	<b>Gewerbefl.</b>	<b>Miete</b>
1	EG	anonym		130 m <sup>2</sup>	800,00 €
2	1. OG	anonym	87 m <sup>2</sup>		450,00 €
3	2. OG	anonym	87 m <sup>2</sup>		445,00 €
4	DG	anonym	65 m <sup>2</sup>		330,00 €
			<b>239 m<sup>2</sup></b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>	<b>2.025,00 €</b>

<b>Summe</b>			<b>741 m<sup>2</sup></b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>5.369,00 €</b>
--------------	--	--	--------------------------	--------------------------	-------------------

---





---

## **Geschäftsbedingungen**

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Courtage von 3,57% vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die EISELE Immobilien RDM Mönchengladbach.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der EISELE Immobilien RDM nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3,57% vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Ist die von der EISELE Immobilien RDM nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er das der EISELE Immobilien RDM innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht die EISELE Immobilien RDM nicht gegen sich gelten zu lassen.

Hinsichtlich des Objektes ist die EISELE Immobilien RDM auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die EISELE Immobilien RDM für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die EISELE Immobilien RDM nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

---

---

IMMOBILIEN  
**eisele**  
SEIT 1971

Bismarckplatz 9  
41061 Mönchengladbach  
Telefon (02161) 20 1 61  
Telefax (02161) 18 39 34

[kontakt@eisele-immobilien.de](mailto:kontakt@eisele-immobilien.de)  
[www.eisele-immobilien.de](http://www.eisele-immobilien.de)

