



Objektnummer A729

## **Mönchengladbach - ++ V E R K A U F T ++ 4 Wohneinheiten und 2 Garagen ++**

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>271,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>118,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>247,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2.024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>West</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>Ab dem 01.05.2014</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>214,30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>

### **Objektbeschreibung**

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## **Lage**

**Wohnlage - Mönchengladbach-Pesch**

**Den alltäglichen Einkauf erledigt man zu Fuß: Ob Biomarkt, Supermarkt, Apotheke, Bäcker oder Pizzeria, Eisdiele, Frisör, Bank alles ist in der Nähe.**

**Freizeit Aktivitäten - Naherholung im Volksgarten inklusive Freibad erreichen Sie in wenigen Minuten Sportstätten und Fitnessstudio sind im Umfeld und gut erreichbar.**

**Für die Medizinische Versorgung ist in Pesch ebenfalls gesorgt. Ärzte aller Fachrichtungen und auch das Evangelische Krankenhaus Bethesda liegen im nahen Umfeld.**

**Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend. Die Mönchengladbacher Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreicht.**

**Die Autobahnen A 44 und A 52 in Richtung Düsseldorf und die Niederlande sind nur wenige Fahrminuten entfernt.**

## **Objektbeschreibung**

**Dieses Mehrfamilienhaus wurde ca. 1960 errichtet und sukzessive saniert. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von 271 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Wohnungen.**

**3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss – Hoffläche und 2 Garagen.**

**EG - 3 Zimmer Wohnung, Küche, Diele, Bad, große Terrasse und Hoffläche (ca. 82 m<sup>2</sup>) mit einem kleinen Abstellraum**

**1. OG und 2. OG - 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad (jeweils ca. 74 m<sup>2</sup>)**

**Die Wohnungen EG, 1. OG und 2. OG sind vermietet. Es handelt sich um langjährige Mieter.**

**Dachgeschoss – 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad (ca. 41 m<sup>2</sup>)  
Die DG-Wohnung ist zurzeit nicht vermietet.**

**Jahresnettomiete (ist): 18.485,- EUR**

## **Ausstattung**

**Mehrfamilienhaus mit direktem Anschluss zum Nachbargebäude – ein Stadthaus, welches aktuell**

**ORTMANN IMMOBILIEN  
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld**

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

**ebenfalls zum Verkauf steht.**

**Decken: Stahlbeton**

**Dach: Satteldach mit kleinen Gauben**

**Dachdeckung: Ziegeleindeckung**

**Putzfassade: neue Außendämmung 2006/ 2007**

**Fenster: Kunststoff, Doppelverglasung 1983/1988 - in Parterre mit Rollläden**

**Oberböden: entweder Teppichböden oder Kunststoffbeläge**

**Badezimmer in den drei Etagenwohnungen – 1 Wanne, ein Stand-WC, ein Waschbecken**

**Bad im DG mit WC, Waschbecken und nachträglich installierter Duschnische**

**Gas-Etagenheizung:**

**EG 1996**

**1. OG neu 03/2024**

**2. OG neu 12/2023**

**Das Haus ist voll unterkellert.**

**Kelleraußentreppe zum Hof**

**Zum Objekt gehören 2 Garagen, die beide vermietet sind.**

**Zu Ihrer Information:**

**Dieses Mehrfamilienaus ist als Kapitalanlage geeignet.**

**Wir sind ebenfalls beauftragt das Nebenhaus zu verkaufen, welches sich zur Selbstnutzung z. B. Generationswohnen eignet.**

**Es bietet sich an, beide Häuser "im Paket" zu kaufen.**

**Alle weiteren Details klären wir gerne in einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen eines Besichtigungstermins.**

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)

[Online ansehen](#)



### Sonstiges

*Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienen zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.*

**LIEBE KAUFINTERESSENTEN:** Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)