

EXPOSÉ

LUNISTAR
— IMMOBILIEN —

VERKAUF



RENDITEN STARKES MEHRFAMILIENHAUS

IM SCHÖNEN MÖNCHENGLADBACH

SCAN ME !



**Odenkirchener Str 237/239
41236 Mönchengladbach**

Wohnfläche: ca. 1065,70 m²
Einheiten: 16

ImmoNr 20250828_0089

Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

DATEN

Objekttyp	MFH
Baujahr	1974/1982
Bauweise	Massiv
Einheiten	16
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 1065,70 m ²
Grundstücksfläche	ca. 680,00 m ²
Kaltmiete Wohnen	102.974,64 €
Kaltmiete Stellplätze	5.940,00 €
Fassadenwerbung	1.999,92 €
Kaltmiete Gesamt	110.914,56 €
Faktor (Ist)	15,33
Keller	Ja
Objektzustand	Gepflegt
Fenster	2-Fach
Heizung	Gas (1996)
Stellplatz	Garagen / Stellplätze
Anzahl Garagen	9
Anzahl Stellplätze	2

KOSTEN

Kaufpreis	1.700.000,00 €
Preis pro m ²	1.595,19 €
Käuferprovision	5% zzgl. MwSt vom KP



IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

Beschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer gepflegten Klinkerfassade. Das Gebäude umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, die sich auf vier Geschosse verteilen, und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.065 m².

Das Grundstück umfasst ca. 680 m² und ist über eine interne Einfahrt erschlossen, die direkt zum Hof sowie den Stellplätzen führt. Für die Bewohner stehen insgesamt 11 Stellplätze zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine zusätzliche Einnahmequelle aus Fassadenwerbung.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich derzeit auf insgesamt ca. 110.914 €, bestehend aus rund 102.975 € Wohnmiete, ca. 5.940 € Garagenmiete sowie ca. 1.999 € aus der Werbefläche. Dies entspricht einem attraktiven Faktor von 15,33.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es ist voll unterkellert und mit zweifach verglasten Fenstern ausgestattet. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 1996 erneuert.

Dank solider Bauweise, zuverlässiger Mieterstruktur und guter Lage bietet dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.



Lage

Das Objekt befindet sich an der Odenkirchener Straße in Mönchengladbach, im südlichen Stadtteil Rheydt/Odenkirchen. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine gewachsene Wohn- und Geschäftsumgebung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie der nahegelegene Schmölderpark, tragen zur Attraktivität des Standorts bei. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A61 sowie die Bundesstraße B59 ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Der Bahnhof Rheydt-Odenkirchen sowie mehrere Buslinien sorgen zusätzlich für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus städtischem Wohnen mit guter Versorgungslage und gleichzeitig schnellen Verbindungen ins Zentrum von Mönchengladbach sowie in die umliegenden Städte. Damit eignet sich das Objekt ideal als langfristige und renditestarke Kapitalanlage.

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Maklerprovision

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen. Die Maklerprovision ist mit der Beurkundung des Hauptvertrages fällig.

§5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§6 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns die unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

§7 Schriftform

Mündliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

§8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§9 Gerichtsstand:

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers, SiTAX GmbH vereinbart.

§10 Salvatorische Klausel:

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Diese gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster–Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

[fügen Sie als Unternehmer bitte hier Ihren Namen, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse ein]:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (Unzutreffendes streichen) den von mir/uns (Unzutreffendes streichen) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (Nennung der

bzw. die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Nennung der Dienstleistungen)

–Bestellt am (Datum)/ erhalten am(Datum)/)

–Name des/der Verbraucher(s)

–Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)