



Am Mühlentor 31 | 41179 Mönchengladbach

Wohn- und Geschäftshaus im Süd-Westen von Mönchengladbach,
mit renommierter Gastronomie und vier Wohneinheiten

Fakten

Gastrofläche:	ca. 200 m ²
Gewerbefläche:	ca. 40 m ²
Gesamtfläche:	ca.470 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 539 m ²
Fahrstuhl:	kein Fahrstuhl
Zustand:	renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
Boden:	Laminat, Fliesen, Granit
Kaufpreis:	EUR 680.000,-
Käuferprovision:	4,76 % inkl. der gesetzl. MwSt., bezogen auf den beurkundeten Kaufpreis
Energieausweis:	// Energieausweis: es besteht keine Pflicht! //wesentlicher Energieträger: Öl
Übergabe:	nach Vereinbarung

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im südlichen Stadtteil Rheindahlen und ist ländlich-ruhig gelegen. Die Nähe zur niederrheinischen Natur, u.a. dem Hardter Wald, zahlreichen Feldern und Grünflächen bietet viele Erholungsmöglichkeiten.

Der Ortskern von Rheindahlen besitzt eine ausgeprägte Infrastruktur. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, fußläufig wieder. Neben mehreren Discountern bzw. Supermärkten finden Sie zahlreiche Bäcker, mehrere Apotheken, eine kleine Buchhandlung und Restaurants verschiedener Art.

Darüber hinaus befinden sich in Rheindahlen mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie die Hauptschule und das Gymnasium Rheindahlen. Weitere Schulen und Kindergärten befinden sich in den umliegenden Stadtteilen Wickrath, Günhoven und Hockstein.

Die Mönchengladbacher Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten oder mithilfe der öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten. Des Weiteren bietet Rheindahlen, dank einer direkten Verbindung an die Bundesstraße B57, eine gute Anbindung. Zudem erreichen Sie weitere (Groß-) Städte über die naheliegenden Autobahnen A61, A46 und A52. Dies beinhaltet ebenfalls die beliebten niederländischen Grenzstädte, Roermond und Venlo, die sich ideal für Tagesausflüge zum Shoppen oder auch entspannen eignen.

Mönchengladbach-Zentrum: ca. 9 km

Autobahnen: A61 und A52 ca. 3,5 km & 5 km | max. 10 Minuten

Düsseldorf: ca. 40 km | 35 Minuten

Roermond & Venlo: ca. 35 km | ca. 30 Minuten

Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über zwei separate Gewerbeeinheiten die das Erdgeschoss der Immobilie bilden. Neben einer kleinen Büroeinheit / Ladenfläche befindet sich dort auch eine große, geräumige Gastronomiefläche, mit Winter- sowie Biergarten. Hier ist Platz für bis zu 85 Gäste (ohne Biergarten).

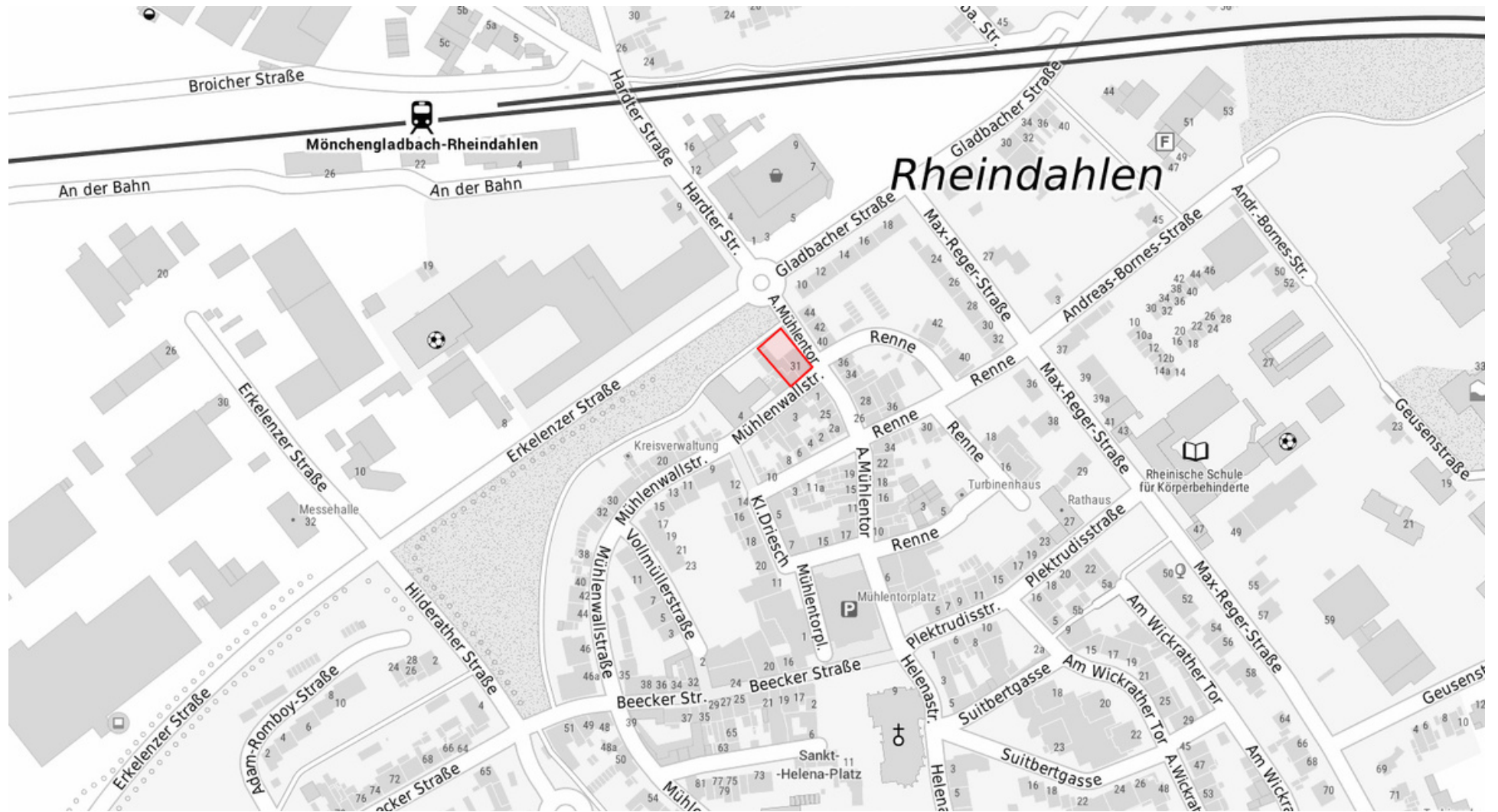
Die Gastronomie ist seit über 30 Jahren im Ort ansässig und hat sich in der Stadt Mönchengladbach etabliert und ist weit über die Grenzen von Rheindahlen hinaus bekannt.

In den beiden Obergeschossen befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten, zwei kleine Ein-Zimmer- und zwei größere Drei-Zimmer-Wohnungen. Die beiden Einheiten im Dachgeschoss haben Dachschrägen.

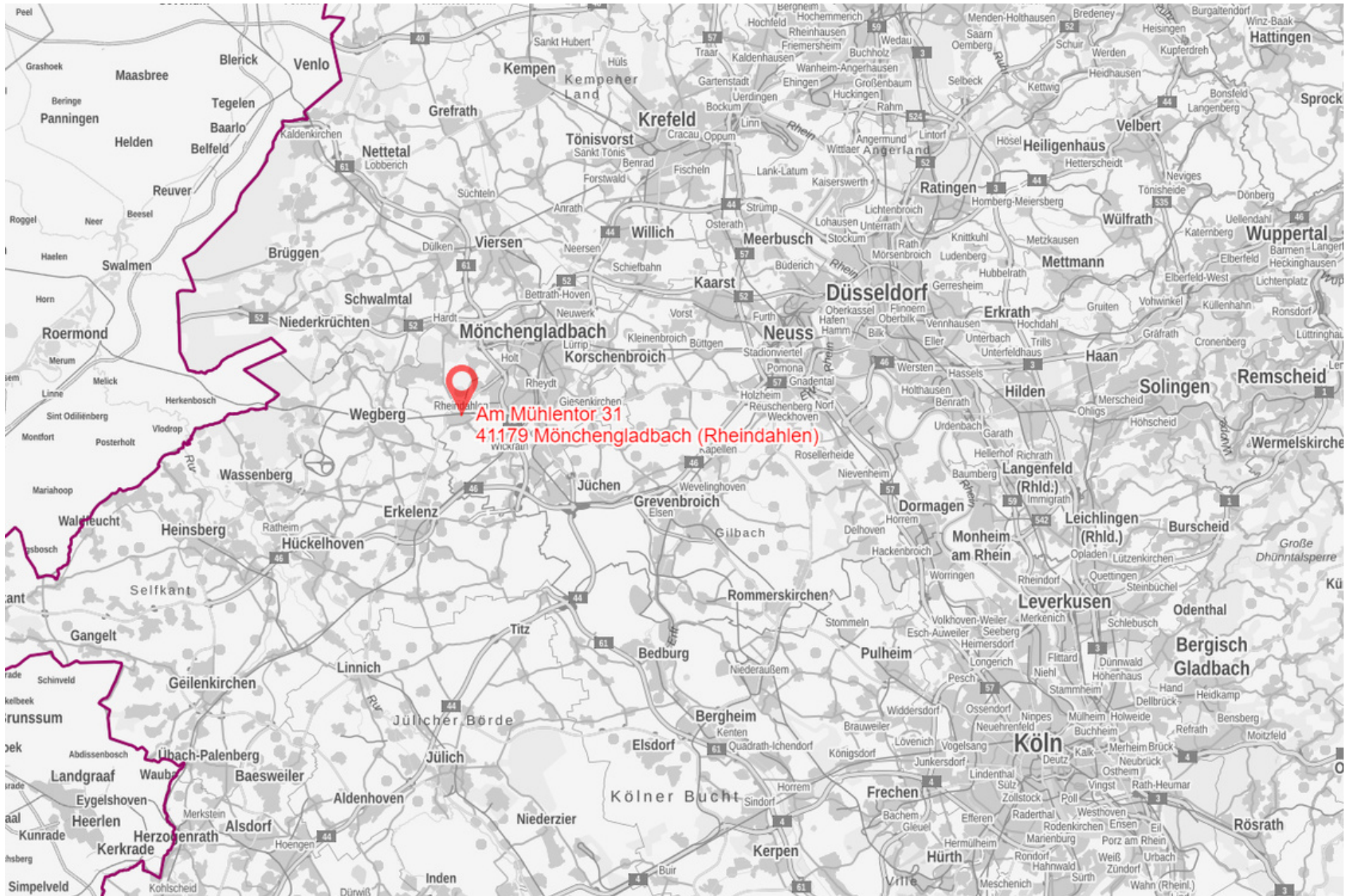
Die beiden Ein-Zimmer-Wohnungen, haben einen deckungsgleichen Grundriss, sind derzeit vermietet und verfügen jeweils über ca. 40m² Wohnfläche. Die beiden Drei-Zimmer-Wohnungen sind ebenfalls deckungsgleich und verfügen jeweils über ca. 75m² Wohnfläche. Die Drei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt zudem über eine kleine Terrasse, von knapp 12m.

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 539m², mit einem Bodenrichtwert von EUR 330,- / m² zum Stichtag vom 01.01.2022.

Im Durchführungsplan Nr. 24, bzgl. des Stadtkerns von Rheindahlen, ist eine reine Wohnbebauung mit maximal zweigeschossiger Bebauung förmlich festgehalten worden.



Mikrolage



Makrolage

Ausstattung

2 Gewerbeflächen im Erdgeschoss:

- 1) Gastgewerbe: ca. 200m² - Kaltmiete 1.500e
- 2) Büroeinheit / Ladenfläche: ca. 40m² - derzeit eigengenutzt | Kaltmiete ca. EUR 350,-

4 Wohneinheiten im 1. & 2. Obergeschoss (Zweispänner):

1. Obergeschoss:

- 1 Zimmer Wohnung mit ca. 45m² - Kaltmiete EUR 235,-
- 3 Zimmer Wohnung mit ca. 75m² - Kaltmiete EUR 460,-

2. Obergeschoss, identisch zum 1. OG, mit Dachschrägen:

- 1 Zimmer Wohnung mit ca. 38m² (mit Dachschrägen) - Kaltmiete EUR 240,-
- 3 Zimmer Wohnung mit ca. 65m² (durch Dachschrägen) - Leerstand | Kaltmiete EUR 400,-

IST-Mieteinnahmen: EUR 2.435,- / Monat | EUR 29.220,- / Jahr

SOLL-Mieteinnahmen: EUR 3.185,- / Monat | EUR 38.220,- / Jahr

(inklusive dem Leerstand im 2. OG sowie dem eigengenutzten Büro im EG)

Alle Angaben beruhen auf Auskunft der Eigentümerin.



Thekenbereich



Restaurant



Restaurant



Wintergarten



Küche



WC-Damen



WC-Herren



separates Ladenlokal | EG



Schlafzimmer - 2 Zimmer Wohnung | 1. OG



Wohnküche - 2 Zimmer Wohnung | 1. OG



Badezimmer - 2 Zimmer Wohnung | 1. OG



Wohnzimmer - 3 Zimmer Wohnung | 1. OG



Küche - 3 Zimmer Wohnung | 1. OG



Badezimmer - 3 Zimmer Wohnung | 1. OG

Gastgewerbe Immobilien Vermittlung

Vermittlung gastgewerblicher Kauf- und Pachtobjekte

Bei näherem Interesse am Objekt freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner: Herr Timo Luxenburger

Flinger Str. 34 | 40213 Düsseldorf

Telefon: 0211 54 260 864

E-Mail: info@givnrw.de

Ein Leistungsangebot der

GBS Gastgewerbe Beratungs Service GmbH Fachberatung für Hotellerie und Gastronomie DEHOGA

Nordrhein PremiumPartner

Haftungsausschluss: Sämtliche im vorliegenden Exposé gemachten Angaben und Objektdaten sind vom jeweiligen Auftraggeber an uns übermittelt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernimmt die GIV Gastgewerbe Immobilien Vermittlung keine Gewähr und keine Haftung.