

# Lebens | Werte Mönchengladbach

43 Eigentumswohnungen



Karlstr. 38, 41199 Mönchengladbach

## IMPRESSIONEN (nach Sanierung)

---



## Impressionen (nach Sanierung)

---



## ECKDATEN

Straße:	Karlstr.38	Baujahr:	1976/2022
Ort:	41199 Mönchengladbach	Denkmal:	nein
Objektart:	Eigentumswohnungen	Balkon:	ja
Etagen:	EG-7.OG	KFZ-Stellplatz:	39
Zimmeranzahl:	2-3	Keller:	Ja
Wohnfläche:	46 -79 m <sup>2</sup>	Energieausweisdatum:	wird nachgereicht
Vermietet:	ja	Energiekennwert:	kWh
Nettomiete (Soll):	€ 6,-/m <sup>2</sup>	Energieträger:	Erdgas
Jahresmiete ( Soll):	je nach Größe		
Besonderheit	<a href="#">Mietpreisbindung bis 2031</a>		

## KAUFPREIS

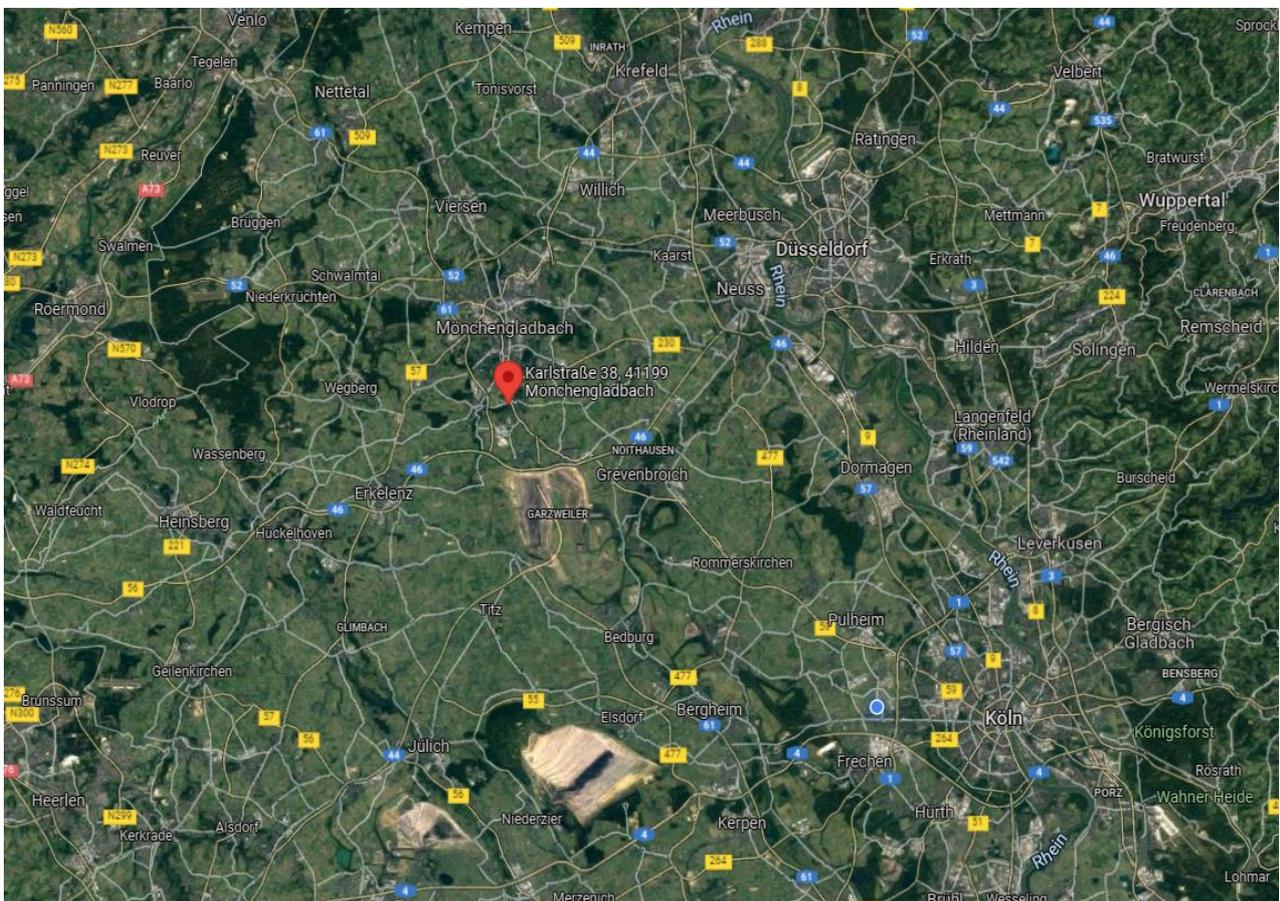
## BESCHREIBUNG

- 43 Eigentumswohnungen in gutem Zustand
- Verkaufspreis deutlich unter Marktpreis
- Mietpreisbindung bis 2031
- Außenhülle, Dach und Heizung werden nach Vorgaben der KfW energetisch saniert
- Eingangsbereich und Flure werden ebenso saniert
- neue Wohnungstüren

## MAKROLAGE

---

Die hier angebotenen 43 Eigentumswohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus im nordrhein-westfälischen Mönchengladbach. Die Stadt im Westen des Bundeslandes hat rund 260.000 Einwohner und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Von Mönchengladbach aus ist vieles in Reichweite – das Ruhrgebiet, die Metropolen Düsseldorf und Köln, Aachen und die benachbarten Benelux-Länder. Die Lage schafft Lebensqualität, denn Mönchengladbach befindet sich im Herzen des Niederrheins, der uralten Natur- und Kulturlandschaft. Die „Großstadt im Grünen“ hat Gärten und Parklandschaften, Schlösser und Wasserburgen und ein Umland von ganz besonderem Charme.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

### Entfernungen:

Düsseldorf:	35 km	Essen:	73 km
Düsseldorf Flughafen	44 km	Venlo/Niederlande	35 km
Köln:	51 km	Amsterdam:	212 km

---

Seit dem 10. Jahrhundert sind mehr als 20 unterschiedliche Schreibweisen des Stadtnamens bekannt, u. a. Gladebach, Monichgladebach, Moenchsgladbach, Monnike Gladbeeck und Munneke Glebbek. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts hieß die Stadt in wechselnden Schreibweisen Gladbach. Als Gladbach am 1. Januar 1888 kreisfrei wurde, erhielt es den Namen Mönchen-Gladbach, abgekürzt M. Gladbach, um es besser von Bergisch Gladbach bei Köln unterscheiden zu können. Der Name leitet sich von den seit 974 in Gladbach siedelnden Mönchen ab. (Quelle: Wikipedia)

Ganz gleich, ob man den lebendigen Stadtkern oder die ruhigeren Ortsteile bevorzugt – kurze Wege und eine erstklassige Infrastruktur sind die besondere Stärke Mönchengladbachs und machen es möglich, stadtnah und doch im Grünen zu wohnen. Mönchengladbach hat zehn Stadtbezirke und 44 Stadtteile.

In der Innenstadt laden die Einkaufsgalerien und -passagen zum gemütlichen Flanieren ein. Vom kleinen Fachgeschäft über die exklusive Boutique bis hin zu den Großmärkten und Bauhäusern – Mönchengladbach bietet viele Möglichkeiten, genussvoll Geld auszugeben. Ein Highlight ist das als schönstes Shopping Center Deutschlands ausgezeichnete „Minto“.



Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts dominierte in Mönchengladbach die Textilindustrie, die die Stadt zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort Deutschlands aufsteigen ließ. Inzwischen ist dieser ehemals wesentliche Wirtschaftszweig deutlich abgeflaut, nur wenige namhafte Hersteller hochwertiger Kleidung wie Alberto und van Laack sind noch vertreten. Die Papier- und Nahrungsmittelproduktion haben die industriell führende Rolle übernommen. Ferner hat sich Mönchengladbach aufgrund der guten Anbindungen an das internationale Verkehrsnetz als Logistik- und E-Commerce-Standort einen Namen gemacht. Das Unternehmen Amazon hat auf mehr als 120.000 m<sup>2</sup> ein hochmodernes Logistikzentrum gebaut. Der stadteigene Flughafen stärkt das flughafenaffine Gewerbe.

---

Auch die Verkehrsanbindung ist für Logistikunternehmen top: Vier Bundesautobahnen, zwei Hauptbahnhöfe, ein eigener Business-Flughafen und die nahe gelegenen Airports Düsseldorf und Köln verbinden die Stadt mit der Welt. Wichtige Binnen- (Duisburg, Krefeld, Venlo und Neuss) und Seehäfen (Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam) sind problemlos erreichbar

Bildung ist ein wichtiger Standortfaktor für eine Stadt und ihre Bewohner. An der Hochschule Niederrhein werden rund 15.000 Studierende ausgebildet. Das fachliche Spektrum ist groß: von Chemie, über Design, Wirtschaftswissenschaften, Elektrotechnik und Informatik bis zu Maschinenbau und Sozialwesen.

Zudem geht Mönchengladbach mit einer neuen Textilakademie und ihrem bundesweit einmaligen Aus- und Weiterbildungsangebot neue Wege. Auf einer Bruttogeschossfläche von 9.000 m<sup>2</sup> sind alle Fachbereiche an einem Standort gebündelt. Schüler und Studenten haben kurze Wege zu umfassendem Wissen, was auch den Austausch zwischen den Einheiten fördert. Das Besondere ist die passende



Auch in Sachen Kultur kann sich Mönchengladbach sehen und hören lassen. Ausstellungen, Veranstaltungen, Events – von Musik und bildender Kunst über Theater, Kleinkunst bis zum Kabarett.

Internationale Stars wie Sting, Shakira oder Brian Adams treten im Hockey-Park auf. Berühmte Akteure der klassischen Musik und des Schauspiels geben in der Kaiser-Friedrich-Halle oder auf Schloss Rheydt den Ton an.

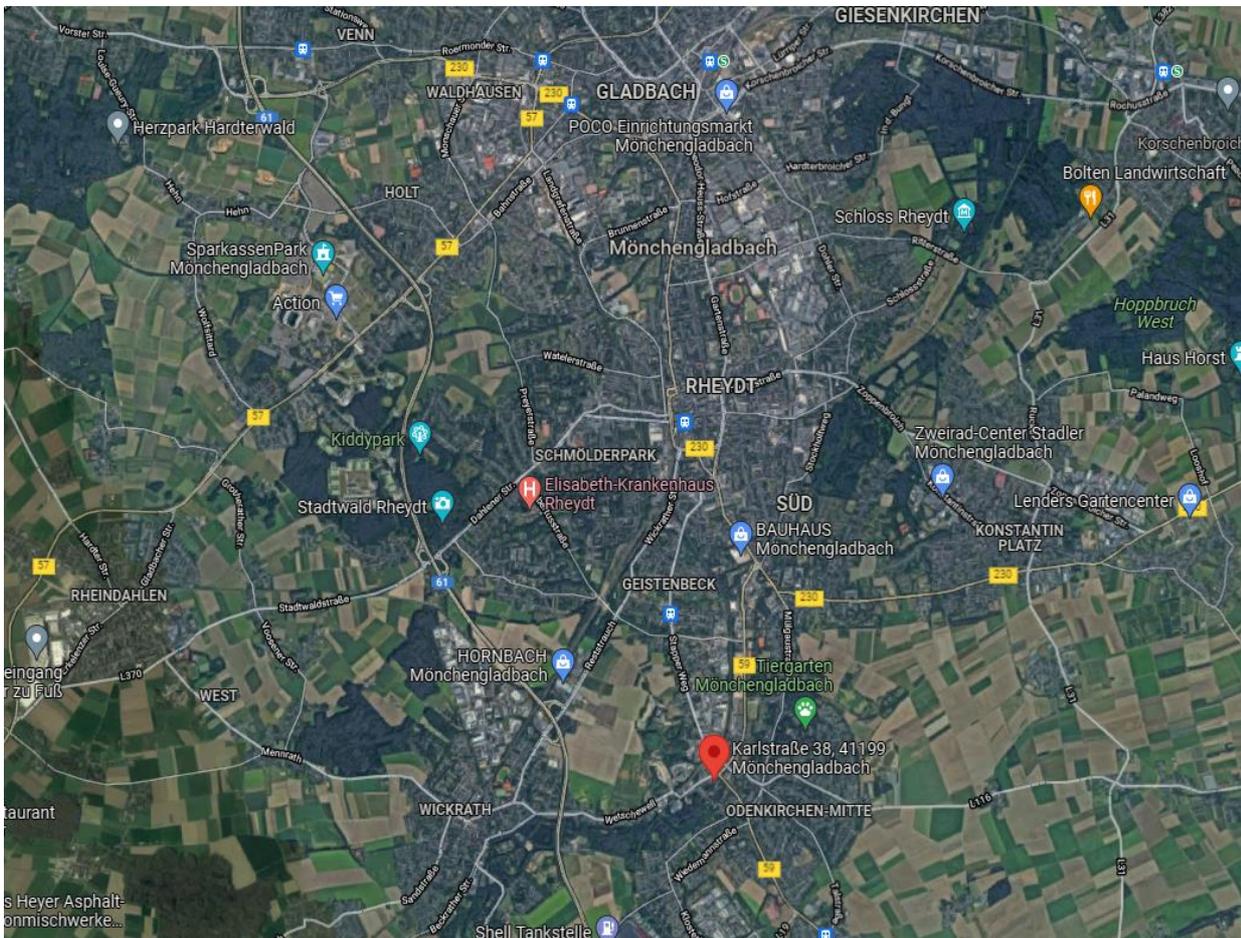
Mönchengladbach ist eine grüne Großstadt am Niederrhein, die mit ihrer Vielseitigkeit und der Nähe zur Natur überzeugt. Hier wird vieles für ein gemeinschaftliches oder auch für ein ganz individuelles Leben geboten. Dazu tragen auch die vielen Sportvereine und Sportclubs bei, sei es für Hockey, Golf oder Tennis. Dank des Fußball Erstligisten Borussia Mönchengladbach spielt Fußball eine führende Rolle.

---

## MIKROLAGE

---

Die 43 Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Odenkirchen-Mitte, der genau südlich der Innenstadt liegt (rote Markierung auf der Karte). Der Stadtteil ist knapp 6 Kilometer von der Mönchengladbacher Innenstadt entfernt. Die ist mit der S-Bahn in 10 Minuten, mit dem Auto in 15 Minuten und mit dem Fahrrad in 18 Minuten sehr einfach zu erreichen.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Wer Odenkirchen entfliehen will, hat es nur wenige Minuten bis zur Autobahn 44, die nach Aachen, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet führt und zur A61, die in Venlo endet und bis ins südliche Rheinland-Pfalz nach Hockenheim verläuft.

Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist in dem Stadtteil mit sieben Buslinien und dem S-Bahn-Anschluss sehr gut.

---

Odenkirchen gewinnt kontinuierlich Einwohner hinzu. Aktuell gibt es knapp 17.000 Odenkirchener. Und es werden vermutlich noch mehr werden. Die Stadtverwaltung hat auch schon ein Gebiet für weitere Zuzügler im Blick. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hier immens.

Für die Attraktivität des Objekts in der Karlstr. 38 in Odenkirchen-Mitte spricht auch die Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs. Es gibt eine ganze Reihe von Supermärkten und Discountern, zusätzlich noch etliche weitere Geschäfte und Dienstleister. Und, wichtig für den Ortskern: der Martin-Luther-Platz wird dienstags und freitags regelmäßig zum Wochenmarkt.

Zudem ist Odenkirchen-Mitte auch in Sachen Bildung gut aufgestellt, es gibt sechs Kindertagesstätten, drei Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Eine Realschule und ein Berufskolleg liegen im Stadtteil Mülfort gleich nebenan.

Entlang des Baches Niers erstreckt sich ein Grünzug quer durch Odenkirchen. Der Wetschweiler-Güdderather Bruch ist ein Naturschutzgebiet. Es liegt unmittelbar südwestlich des Objektes in der Karlstraße und bietet sich für viele Freizeitaktivitäten unter freiem Himmel an.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

#### Fazit:

Odenkirchen-Mitte ist ein Stadtteil, in dem sich sehr gut leben lässt. Die herausragende Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sprechen ebenfalls für die Lage. Das Objekt selbst überzeugt durch die gute Qualität der Wohnungen und die umfangreiche Sanierung. Der attraktive Kaufpreis in Verbindung mit der Mietzinsbindung sorgt für eine Art Wertspeicher. Die jetzt schon sehr gute Rendite von mehr als 4 Prozent wird sich dadurch überproportional in den nächsten Jahren entwickeln. Sichern Sie sich zeitig ein Stück von dieser seltenen Kapitalanlage, den Lebens- und Werten Mönchengladbach.

---

## IMPRESSIONEN (alte Fassade)

---



## IMPRESSIONEN (alte/neue Fassade)

---



## IMPRESSIONEN (Wohnungsbeispiel)

---



## SANIERUNGSMABNAHMEN

---

### **Energetische Sanierung der Gebäudehülle gemäß den Vorgaben der KfW-Bank**

- Abriss der alten Fassade und der alten Fenster
  - Neugestaltung der Fassade ( siehe Bilder )
  - Dämmung des kompletten Außengebäudes, sowie auch der Wände und der Kellerdecke
  - Aufbereitung der Heizungsanlage gemäß den Vorgaben der KfWBank für energetische Sanierung
  - Austausch der Fenster und der Außentüren. Ersatz durch moderne und aktuelle Technik (U-Wert 0,8)
  - Vorhandene Dachdämmung wird geprüft und nach den energetischen Vorgaben der KfW-Bank ergänzt oder ausgebessert
  - Alle Balkonanlagen werden geprüft und gegebenenfalls mit einer Betonsanierung ausgebessert
  - Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlagen und komplette, moderne Neugestaltung des Eingangsbereiches inklusive einer neuen Haustür
  - Prüfung der Aufzuanlage, Instandsetzung der Kabine und der Technik
  - Neugestaltung des Treppenhauses und der angeschlossenen Flure. Das schließt sowohl die Beleuchtung, als auch die Wohnungstüren mit ein
-

# Grundrisse

## Erdgeschoss



# Grundrisse

## 1. Etage



# Grundrisse

## 2. Etage



# Grundrisse

## 3. Etage



# Grundrisse

## 4. Etage



# Grundrisse

5. Etage



# Grundrisse

## 6. Etage



# Grundrisse

7. Etage



## Wohnungsgrundrisse (Beispiele)

---

### 3 Zimmer



### 2 Zimmer



## Wohnungsgrundrisse (Beispiele)

### 3 Zimmer



### 2 Zimmer



## KAUFPREISLISTE

WE-Nr.	Wohnungslage	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Netto-Miete nach Sanierung u. Zuschuss	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Verkaufspreis WE	Verkaufspreis Stellplätze	Gesamt- Verkaufspreis
1	EG Links Vorne	78,95 m <sup>2</sup>	473,70 €	1.750,00 €	138.162,50 €	10.000,00 €	<b>148.162,50 €</b>
2	EG Mitte Links	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
3	EG Links Hinten	63,25 m <sup>2</sup>	379,50 €	1.750,00 €	110.687,50 €	- €	<b>110.687,50 €</b>
4	EG Rechts Vorne 1	67,68 m <sup>2</sup>	406,08 €	1.750,00 €	118.440,00 €	10.000,00 €	<b>128.440,00 €</b>
5	EG rechts Vorne 2	46,17 m <sup>2</sup>	277,02 €	1.750,00 €	80.797,50 €	- €	<b>80.797,50 €</b>
6	EG Rechts	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
7	EG rechts Mitte	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
8	EG rechts Hinten	76,25 m <sup>2</sup>	457,50 €	1.750,00 €	133.437,50 €	10.000,00 €	<b>143.437,50 €</b>
9	1. OG links Vorne	78,95 m <sup>2</sup>	473,70 €	1.750,00 €	138.162,50 €	10.000,00 €	<b>148.162,50 €</b>
10	1. OG links Mitte	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
11	1. OG links Hinten	63,25 m <sup>2</sup>	379,50 €	1.750,00 €	110.687,50 €	10.000,00 €	<b>120.687,50 €</b>
12	1. OG rechts Vorne 1	67,68 m <sup>2</sup>	406,08 €	1.750,00 €	118.440,00 €	10.000,00 €	<b>128.440,00 €</b>
13	1. OG rechts Vorne 2	46,17 m <sup>2</sup>	277,02 €	1.750,00 €	80.797,50 €	- €	<b>80.797,50 €</b>
14	1. OG Rechts	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
15	1. OG rechts Mitte	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
16	1. OG rechts Hinten	76,25 m <sup>2</sup>	457,50 €	1.750,00 €	133.437,50 €	10.000,00 €	<b>143.437,50 €</b>
17	2. OG links Vorne	78,95 m <sup>2</sup>	473,70 €	1.750,00 €	138.162,50 €	10.000,00 €	<b>148.162,50 €</b>
18	2. OG links Mitte	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
19	2. OG links Hinten	63,25 m <sup>2</sup>	379,50 €	1.750,00 €	110.687,50 €	- €	<b>110.687,50 €</b>
20	2. OG rechts Vorne 1	67,68 m <sup>2</sup>	406,08 €	1.750,00 €	118.440,00 €	10.000,00 €	<b>128.440,00 €</b>
21	2. OG rechts Vorne 2	46,17 m <sup>2</sup>	277,02 €	1.750,00 €	80.797,50 €	- €	<b>80.797,50 €</b>
22	2. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
23	2. OG rechts Mitte	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
24	2. OG rechts Hinten	76,25 m <sup>2</sup>	457,50 €	1.750,00 €	133.437,50 €	10.000,00 €	<b>143.437,50 €</b>
25	3. OG links Vorne	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
26	3. OG links Hinten	63,69 m <sup>2</sup>	382,14 €	1.750,00 €	111.457,50 €	10.000,00 €	<b>121.457,50 €</b>
27	3. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
28	3. OG rechts Mitte	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
29	3. OG rechts Hinten	76,25 m <sup>2</sup>	457,50 €	1.750,00 €	133.437,50 €	10.000,00 €	<b>143.437,50 €</b>
30	4. OG links Vorne	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
31	4. OG links Hinten	63,25 m <sup>2</sup>	379,50 €	1.750,00 €	110.687,50 €	10.000,00 €	<b>120.687,50 €</b>
32	4. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
33	4. OG rechts Mitte	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
34	4. OG rechts Hinten	76,25 m <sup>2</sup>	457,50 €	1.750,00 €	133.437,50 €	10.000,00 €	<b>143.437,50 €</b>
35	5. OG links Vorne	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
36	5. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
37	5. OG rechts Hinten	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
38	6. OG links Vorne	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
39	6. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
40	6. OG rechts Hinten	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
41	7. OG links Vorne	79,00 m <sup>2</sup>	474,00 €	1.750,00 €	138.250,00 €	10.000,00 €	<b>148.250,00 €</b>
42	7. OG rechts Vorne	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>
43	7. OG rechts Hinten	64,34 m <sup>2</sup>	386,04 €	1.750,00 €	112.595,00 €	10.000,00 €	<b>122.595,00 €</b>