



EXPOSÉ



KAPITALANLAGE

41069 MÖNCHENGLADBACH



KAPITALANLAGE

41069 MÖNCHENGLADBACH

IMPRESSIONEN



T

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



OBJEKTART MFH + 2 EFH

BAUJAHR 2025

WOHNFLÄCHE 1.016 M²

EINHEITEN 6 WE - 2 PENTHOUSES - 2 EFH

GRÖSSEN VON 61 M² BIS 190 M²

GRUNDSTÜCK 1.077 M²

MIETEINNAHMEN 175.000 € P.A. (PROGNOSE)

GARAGEN 2 GARAGEN

PKW-STELLPLÄTZE 8 (8 X AUSSEN)

Dieses Neubauprojekt steht für modernes, energieeffizientes Wohnen und hochwertige Ausstattung:

- **2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen** mit individuellen Grundrissen
 - **Terrassen, Gartenflächen oder großzügige Balkone/Dachterrassen**
 - **Barrierefreier Zugang** auf allen Ebenen
 - **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung
- **Luft-Wärmepumpe** für nachhaltige Energieversorgung
 - **Dreifach-Isolierverglasung** und elektrische Rollläden
 - **Hochwertige Bäder** mit Keramiken von **Duravit Stark 3** und **Grohe Metris**-Armaturen
 - **Feinsteinzeugfliesen** in Küche und Bad
- **Wasch- und Trockenraum** im Keller und **privater Kellerraum** für jede Wohneinheit
 - **Rangierfreundliche Stellplätze** und ansprechend gestaltete Außenanlagen

HEIZUNG

LUFTWÄRMEPUMPEN

FUSSBODENHEIZUNG JA

FENSTER

3-FACH KUNSTSTOFF

ROLLADEN

ELEKTRISCH

AUFZUG

JA

FASSADE

WÄRMEDÄMMUNG

DACH

WÄRMEDÄMMUNG

INNENWÄNDE

MASSIV (KALKSANDSTEIN)

WARMWASSER

ZENTRAL

Vorteile für Kapitalanleger

- **Sofortige Vermietbarkeit** nach Fertigstellung
- **Attraktive Mieteinnahmen** von prognostizierten **175.000 € p.a.**
- **Fördermöglichkeiten** durch die KfW zur Verbesserung der Rendite und Finanzierung
 - **Schlüsselfertige Übergabe**, ohne Aufwand für den Investor
- **Zukunftssicheres Investment** durch energieeffiziente Bauweise und moderne Ausstattung
- **Hohe Nachfrage** nach modernen, barrierefreien Wohneinheiten in einer aufstrebenden Region

KAUFPREIS

4.750.000 EUR

PROVISION: 3,57 %

RECHTSHINWEISE

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. AXEL THURNER IMMOBILIEN GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

KONTAKT



AXEL THURNER IMMOBILIEN GMBH
FRIEDENSSTRASSE 22A
41564 KAARST
TEL 02131 751 9977
MOBIL 01511 7997997
WEB www.axelthurner.de
MAIL info@axelthurner.de