

**Verkauft: Praxis in Mönchengladbach - Odenkirchen zu kaufen!**



Die hier angebotene Immobilie aus dem Baujahr 1993 mit gehobener Wohn-/Gewerbequalität befindet sich in einem Gebäudekomplex im Zentrum von Mönchengladbach-Odenkirchen.

Die Räumlichkeiten sind seit einigen Jahren an eine fest im Ort etablierte Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin vermietet und eignet sich insofern ideal als Kapitalanlage, aber natürlich auch für den Eigennutz!

Die Praxis/Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei. Das Mietverhältnis ist langjährig vertraglich gesichert. Es handelt sich hier um einen Mietvertrag mit Verbraucherpreisindex, der über die Jahre nicht weiter angepasst wurde. Dementsprechend wäre das Potenzial für eine Erhöhung gegeben.

Der erste Eindruck überzeugt bereits im großflächigen und hellen Empfangsbereich mit angrenzendem Wartezimmer.

Im hinteren Bereich des Empfangsraumes befindet sich rechts das Mitarbeiter-/Pausenzimmer mit Zugang zu jeweils zwei Personal-WC's.

Die Praxis verfügt über drei Behandlungsräume, ein Sprechzimmer und zwei weitere Räumlichkeiten, die aktuell als Labor und EKG/ERGO Raum genutzt werden.

Die ganze Praxis ist hell gestaltet und mit modernem Laminat ausgestattet. Die Sanitäreinrichtungen sind zeitlos weiß gefliest und gepflegt.



Im Eingangsbereich befinden sich zudem zwei weitere WC´s für die Patienten und zwei Nischen, die aktuell als Abstellräume genutzt werden.

Zu dieser Praxis gehören drei Stellplätze, welche sich hinterm Haus befinden sowie ein separater Abstellraum.

Insgesamt ist dies eine sehr gepflegte und attraktive Kapitalanlage in ansprechender Lage von Mönchengladbach - Odenkirchen. Gerne können Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Gewerbe
Baujahr:	1993
Gewerbliche Fläche:	137,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	616 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Provision:	5,95 % inkl. Mehrwertsteuer
Miteigentumsanteile:	369,36/1.000
Stellplatz:	3

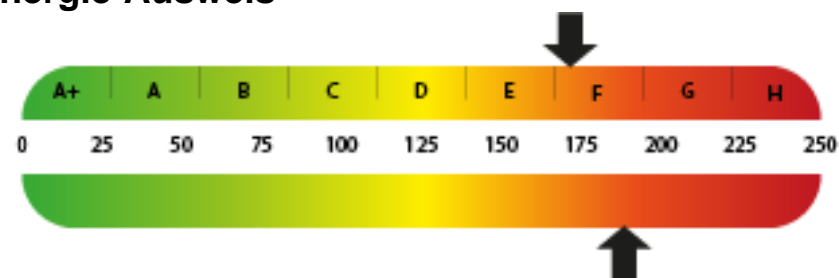
## Nebenkosten

Grundsteuer:	84,69 EUR
Hausgeld monatlich:	539,00 EUR

## Ausstattung

3 Stellplätze, Abstellraum, WC's

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	189,00 kWh
Endenergieverbrauch:	172,00 kWh

## Mieteinnahmen

Kaltmiete p.A. IST:	14.400,00 EUR
---------------------	---------------

Diese Praxis befindet sich in Mönchengladbach - Odenkirchen-Mitte. Mönchengladbach ist eine grüne Großstadt am Niederrhein und überzeugt vor allem durch ihre Vielseitigkeit und die Nähe zur Natur.

In den Stadtteilen Giesenkirchen, Hardt und Venn lebt es sich eher ländlich, beschaulich und familienfreundlich. Gladbach Mitte und Rheydt hingegen sind Beispiele für das bunte innerstädtische Leben. Das junge Wohnpublikum lässt sich mit Vorliebe in der Nähe der Fachhochschule und im Stadtzentrum nieder, gehobene Wohnviertel finden sich rund um den „Bunten Garten“.

Insgesamt ist Mönchengladbach eine überdurchschnittlich grüne Großstadt mit zahlreichen Parks und Waldflächen. Zu den attraktivsten Grünoasen zählen der „Bunte Garten“ mit seinem Botanischen Garten, der „Schmölder“- und der „Bresgespark“ sowie die Parkanlagen der Schlösser Rheydt und Wickrath.

Das innerstädtische Angebot im öffentlichen Personennahverkehr ist gut – wer aber aus der Umgebung anreist, muss eine längere Fahrzeit in Kauf nehmen. Mönchengladbach besitzt kein Bahnsystem, der öffentliche Personennahverkehr findet ausschließlich über Busse statt. An den Bahnhöfen Mönchengladbach und Rheydt bestehen Fernverkehr-Verbindungen nach Düsseldorf, Köln, Venlo, Aachen und Duisburg. Mit dem Auto ist die Stadt über die Autobahnen A44 Aachen – Kassel, A46 Heinsberg – Bestwig, A52 Roermond - Essen und A61 Venlo - Ludwigshafen zu erreichen.



## Adresse

PLZ Ort:

41199 Mönchengladbach

















## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. 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 soll, 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 Dienstleistung entspricht.

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift