

**Tradition bewahren. Zukunft entwickeln.  
Entwicklungspotenzial im Herzen von  
Mönchengladbach-Hardt**



**Objektdaten**

Seit über 80 Jahren steht dieses Haus im Ortskern von Mönchengladbach-Hardt – und schreibt seine Geschichte bis heute fort. Wer nach einer Immobilie sucht, die Substanz, Lage und Entwicklungsspielraum in eine Objekt vereint, findet hier eine Gelegenheit, wie sie am Markt selten wird.

Für Kapitalanleger bedeutet dieses Objekt zwei unabhängig vermietbare oder nutzbare Einheiten mit Ausbaureserve. Für Unternehmer, Handwerksbetriebe, Praxen oder Familienunternehmen bietet es die seltene Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen und dabei sichtbar an einer der zentralen Achsen von Hardt präsent zu sein. Objekte mit dieser Kombination aus Sichtbarkeit, Doppelschließung und Entwicklungspotenzial kommen in Hardt selten auf den Markt.

|                                    |               |                     |
|------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Kaufpreis</b>                   |               | <b>349.000,00 €</b> |
| <b>Grunderwerbsteuer</b>           | <b>6,50 %</b> | <b>22.685,00 €</b>  |
| <b>Notar- &amp; Gerichtskosten</b> | <b>2,00 %</b> | <b>6.980,00 €</b>   |
| <b>Maklercourtage</b>              | <b>3,57 %</b> | <b>12.459,30 €</b>  |
| <b>Sanierungskosten</b>            |               | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Gesamtkosten</b>                |               | <b>391.124,30 €</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                |               | <b>42.124,30 €</b>  |
| <b>Eigenleistung</b>               |               | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Finanzierungsbedarf</b>         |               | <b>349.000,00 €</b> |

**Finanzierungsbeispiel**

| Darlehen       | Betrag              | Zinsbindung     | Sollzins      | Zins eff.     | Tilgung       | Rate mtl.         |
|----------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>Bank</b>    | <b>249.000,00 €</b> | <b>10 Jahre</b> | <b>3,89%</b>  | <b>3,99 %</b> | <b>1,50 %</b> | <b>1.170,30 €</b> |
| <b>KfW 124</b> | <b>100.000,00 €</b> | <b>10 Jahre</b> | <b>4,17 %</b> | <b>4,25 %</b> | <b>1,34 %</b> | <b>458,96 €</b>   |

**Monatliche Rate 1.629,26 €**

**Kurze Highlights**

- 137m² Wohnfläche
- 614m² Grundstück
- 168m² Gewerbefläche
- punktuelle Modernisierungen in 2006 mit weiterem Wertsteigerungsspielraum

Dieses Angebot ist unverbindlich und dient nur zur Veranschaulichung der aktuellen Konditionen (Stand 22.07.2026). Die Konditionen können je nach Konzept und Eigenkapitaleinsatz, nach oben und unten abweichen. Eine weitere Prüfung diverser Fördermittelmöglichkeiten und ein auf Sie abgestimmtes Konzept, erhalten Sie nach Einreichung aller wirtschaftlichen Unterlagen. Bei Interesse, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



JR Finanzierung  
**Jeff Recker**

Brabanter Str. 107, 41751 Viersen  
Tel.: 02162-8975 488  
Mobil: 0151-23456999  
[www.jrfinanzierung.de](http://www.jrfinanzierung.de)

in Kooperation mit

**FLEUTH**  
FINANZIERT & VERSICHERT

**BGR** Braunen-Grundmann-Recker  
Immobilien GmbH & Co. KG

