



Entwicklung.
Heimat. Vielfalt.
Verantwortung.

EWMG

Verkaufsangebot – zentral gelegenes Bürogebäude in Mönchengladbach-Rheydt

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

05.05.2025

Ein Unternehmen der Stadt
MÖNCHENGLADBACH



Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

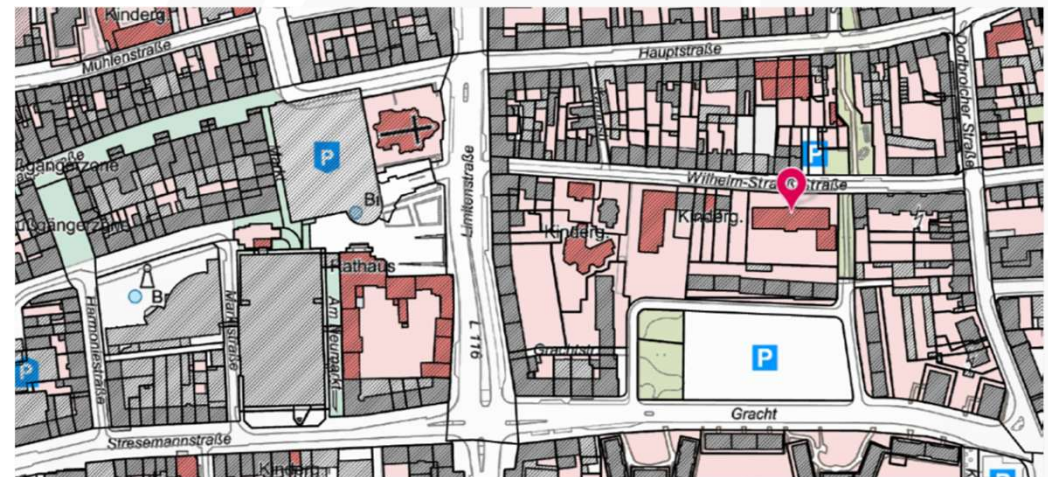
Makro- / Mikrolage

Das Verkaufsobjekt liegt in der kreisfreien Großstadt Mönchengladbach im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Mönchengladbach ist als Oberzentrum eingestuft, hat rund 270.000 Einwohner und ist in 44 Stadtteile unterteilt.

Das Objekt befindet sich im Stadtbezirk Süd im Stadtteil Rheydt. Der Stadtteil ist durch eine Mischung aus historischen Gebäuden und Nachkriegsbauten geprägt. Durch die zentrale Lage innerhalb von Rheydt sind sowohl verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische und kulturelle Angebote als auch öffentliche Verwaltungen fußläufig gut erreichbar.

Der Standort ist über mehrere Buslinien und den Hauptbahnhof Mönchengladbach-Rheydt sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie über die Autobahn A 61 (Anschlussstelle ca. 4 km entfernt) an den Individualverkehr angebunden.



Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Makro- / Mikrolage

Der Stadtteil Rheydt soll zukünftig weiter entwickelt werden. Bereits umgesetzt ist der Neubau des neuen Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof Mönchengladbach-Rheydt.

In den kommenden Jahren soll auch das nahe gelegene Rathaus neu bzw. umgebaut werden.

Im direkten Umfeld des Verkaufsobjektes befinden sich überwiegend vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte. Die Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße / Markt) ist ca. 200 m entfernt.

Östlich des Grundstücks verläuft ein Fußgängerweg als Verbindung zur Straße „Gracht“ und dem dortigen öffentlichen Park- und Veranstaltungsplatz.



Carlos Albuquerque

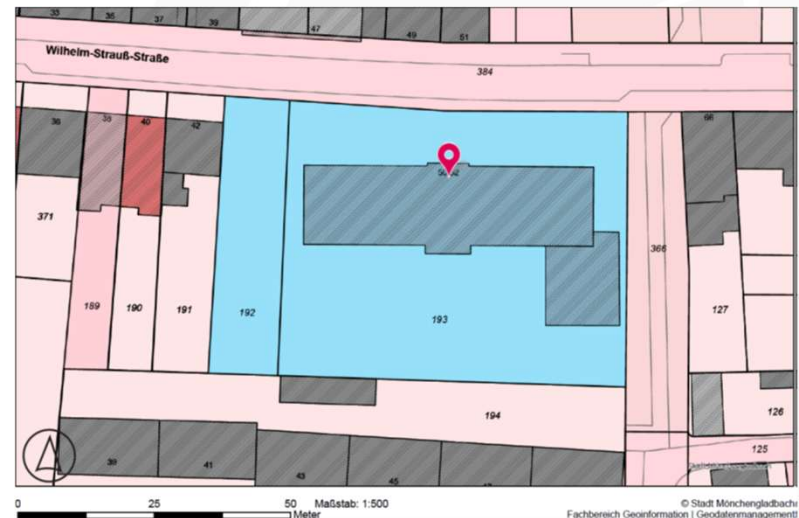
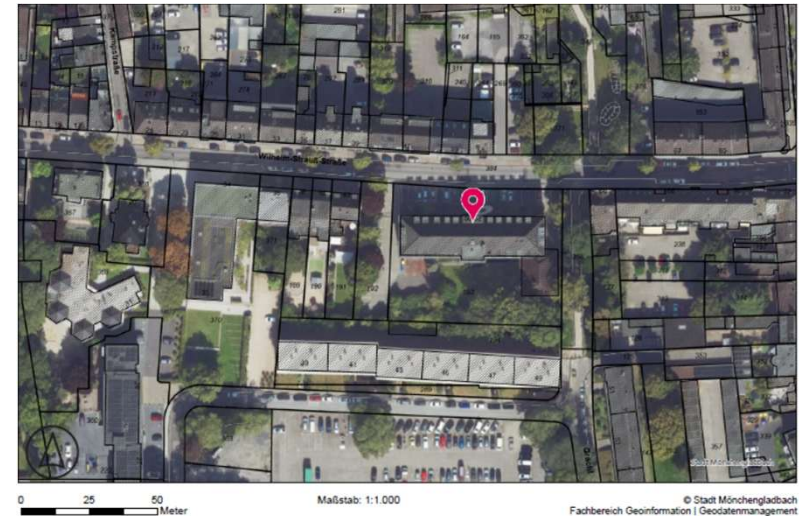


© sop architekten, Rendering: moka-studio

Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Grundstücks- / Objektdaten

Objektart:	Büro-/ Verwaltungsgebäude
Adresse:	Wilhelm-Strauß-Straße 50-52, 41236 Mönchengladbach
Gemarkung:	Rheydt
Flur:	71
Flurstücke:	192, 193
Grundstücksgröße:	3.736 m ²
Grundbuch:	Abt. II ist lastenfrei, Abt. III wird im Zuge des Verkaufs lastenfrei gestellt
Dienstbarkeiten:	keine
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine Altlastenverdachtsfläche
Erschließung:	voll erschlossen; erschließungsbeitragsfrei
Planungsrecht:	BP 1003c (Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung/Finanzamt), zwingend III bzw. II geschossige, geschlossene Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 1,0



Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Grundstücks- / Objektdaten

BGF:	ca. 4.680 m ² Hauptgebäude und Anbau
Mietfläche:	ca. 3.850 m ²
Stellplätze / Garagen:	36 Stellplätze; 3 Garagen
Baujahr:	1950; Ausbau DG 1986; letzter Umbau 2014
Geschossigkeit:	Hauptgebäude 3-gesch.; Anbau 2-gesch.
Bauweise:	Ziegelmauerwerk, massiv, vollunterkellert
Zustand:	bauzeittypischer Standard; überwiegend guter Erhaltungszustand z. T. Feuchtigkeit im Keller vorhanden (1 Raum mit starker Ausprägung)
Modernisierung:	teilmodernisiert (Kunststofffenster, Dämmung DG, behindertengerechter Aufzug)
Statik:	2,0 kN/m ² Traglast; EG-Archivraum 5,0 kN/m ²
Beheizung:	Gaszentralheizung (BJ 2009) gem. Energieausweis
Energieausweis:	Verbrauchsausweis gültig bis 27.03.2025; Primärenergieverbrauch 155,3 kWh/(m ² ·a)



Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Grundstücks- / Objektdaten

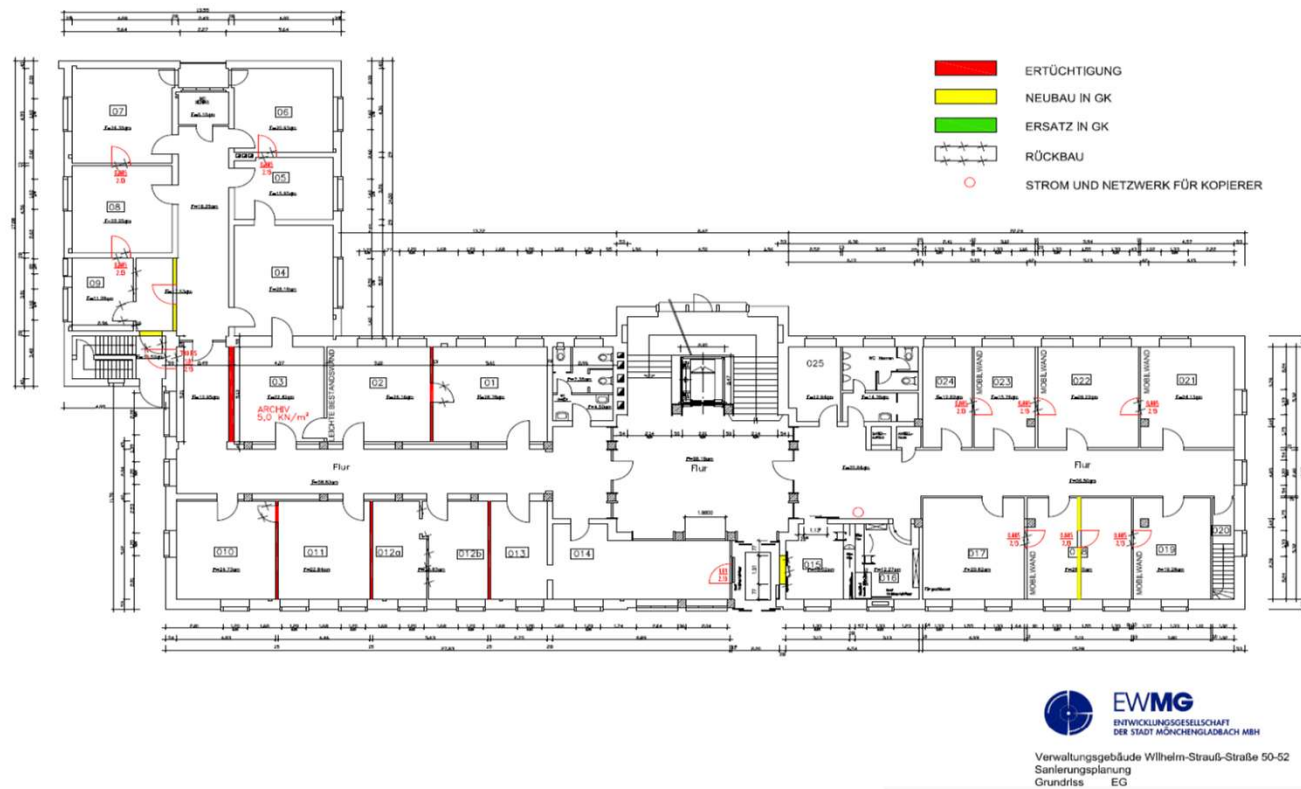
Nutzer:	Verwaltung (Stadt Mönchengladbach)
Mietvertragsbeginn:	01. Januar 2015
Mietvertragslaufzeit:	31.12.2034; plus 2 x 5 Jahre Option
Mieteinnahmen (o. NK):	26.737,30 € monatlich (gesamt ab 01.06.2025) 320.847,60 € p.a.
Mietzinsanpassung:	alle 3 Jahre (Erhöhung/Minderung im gleichen Verhältnis wie der VPI)
Anpassung Stellplätze:	Anpassung wegen Vergrößerung der Einzelstellplätze
BK-Vorauszahlung:	4.000,00 € monatlich (Gas & Strom werden direkt vom Mieter mit dem Versorger abgerechnet)
Instandhaltung:	kleinere Reparaturen bis 1.000,- € je Einzelfall durch Mieter; darüberhinausgehende Kosten durch Vermieter; Instandhaltung (Dach & Fach) liegt beim Vermieter
Mindestverkaufspreis:	3.950.000,- €
Verkaufsverfahren:	Höchstgebot provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Angaben Mietvertrag	Mietpreis MV	Indexanpassung 2022	Mietpreis ab 01.05.2022	Indexanpassung ab 01.05.2025	Mietpreis neu ab 06/2025	Einzelpreis
Hauptnutzfläche	13.057,56 €	2.232,84 €	15.290,40 €	17.140,54 €	17.140,54 €	
Nebennutzfläche	2.710,88 €	463,56 €	3.174,44 €	3.558,55 €	3.558,55 €	
Verkehrsfläche	2.627,46 €	449,30 €	3.076,76 €	3.449,04 €	3.449,04 €	
Funktionsfläche	352,35 €	60,25 €	412,60 €	462,53 €	462,53 €	
Garage	60,00 €	10,26 €	70,26 €	78,76 €	78,76 €	78,76 €
2 Garagen					157,52 €	78,76 €
45 Stellplätze	1.760,00 €	300,96 €	2.060,96 €	2.310,34 €		51,34 €
36 Stellplätze Je 40 €					1.890,36 €	52,51 €
	20.568,25 €		24.085,42 €	26.999,76 €	26.737,30 €	

Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Grundriss EG

7



Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Objektfotos

8



Eingangsbereich



Haupteingangstür

Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Objektfotos

9



Flur im EG



Bürraum



Bürraum

Wilhelm-Strauß-Straße 50-52

Objektfotos

10



Besprechungsraum



Sanitärbereich



Entwicklung.
Heimat. Vielfalt.
Verantwortung.

EWVG

Entwicklungsgesellschaft der
Stadt Mönchengladbach mbH
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

www.ewvg.de

Telefon: 02161 4664-0
E-Mail: info@ewvg.de

Ein Unternehmen der Stadt
MÖNCHENGLADBACH 