

# Exposé

Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

**Super energieeffiziente DHH A+ in Toplage mit Traumgarten**



Objekt-Nr. OM-374517

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **719.000 €**

41238 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	614,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	194,10 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	51,61 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ==== Konzeption und Umgebung ====

Das angebotene Objekt liegt in einer ruhigen Allee, die noch etwas vom Flair früherer Mönchengladbacher Fabrikanten hat. Die großzügige und helle Doppelhaushälfte, erbaut 2014, ist mit einem Stellplatz vor dem Haus und im Haus integrierter Garage bequem mit dem Auto zugänglich und bietet rückwärtig einen herrlichen Ausblick in einen großen Garten. Die DHH mit 194 qm Wohnfläche eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die hohen Wohnkomfort, sowie eine Gartenoase mit Stadtnähe verbinden möchten. In der ruhigen Anwohnerstraße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge oder Besuch.

### ==== Wohnen ====

Die moderne DHH in offener Architektur hat fünf geräumige Zimmer auf zwei Etagen (Raumhöhe 2,70m), zwei Bäder mit gehobener Ausstattung, eine zusätzliche Gästetoilette. Der Wohn- und Essbereich mit angeschlossener offener Einbauküche (gesamt 58 qm) im OG schaut mit einer 10m breiten Fensterfront auf die Süd-Terrasse und den parkähnlichen Garten. Im Winter werden alle Zimmer in beiden Etagen über eine raumweise regelbare Fußbodenheizung wohlig erwärmt.

### ==== Traumgarten ====

Der Garten wurde 2016 nach Plänen eines Gartenarchitekten pflegeleicht angelegt. Ein beleuchteter Weg führt zum Gartenhaus (13qm) und zu einem Freisitz, der mit einer Natursteinmauer umfasst ist und zum Verweilen einlädt. Der Garten ist von keiner Seite einsehbar. Das geräumige Gartenhaus ist mit Beleuchtung und Steckdosen ausgestattet.

Eine Sauna könnte nachträglich installiert werden.

### ==== Autos und Fahrräder ====

Die Garage wird per Fernbedienung geöffnet. Eine Wallbox für E-Kfz mit preisbasiertem Laden ist montiert. Die Garage bietet Platz für eine kleine Werkstatt und ist durch eine Feuerschutztür mit dem Erdgeschoss verbunden. Vorn auf dem Grundstück befindet sich ein Fahrradhaus (5qm) mit drei Radliften zum platzsparenden Parken von Fahrrädern.

### ==== Hohe Energieunabhängigkeit ====

Durch die Luft-Wasser Split-Wärmepumpe wird als Primärenergieträger nur Strom gebraucht. Durch die große PV-Anlage (BJ 2020) mit Speicher werden nur ca. 3.000 kWh Strom pro Jahr verbraucht, und diese können dank des vollautomatischen E3DC-Energiemanagementsystem zu Tageszeiten geladen werden, wo der Strom besonders preiswert ist. Von März bis Oktober ist das Haus 100% energieautark. Bei Stromausfällen wird das ganze Haus automatisch auf Ersatzstromversorgung umgeschaltet. So bleibt Ihr Eisschrank immer kühl.

## Ausstattung

- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Innenplissee und elektrischen Außenrollläden an allen Türen und Fenstern
- Effiziente Split-Wärmepumpe und Fußbodenheizung auf beiden Etagen im gesamten Haus
- E3DC 13 kWp PV-Anlage mit EMS und 20 kWh Speicher sowie 14 Jahre verbleibende Einspeisevergütung (ca. 50 EUR pro Monat)
- Wallbox mit preisbasiertem Laden in der Garage
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Fernbedienbares Garagentor
- Glasfaseranschluss bis 1000 Mbit
- geräumige Garderobe (EG) und großer Einbauschrank (OG)

- Einbauküche plus Elektrogeräte von 2016
- Kaminanlage vorbereitet
- EAGO Whirlpool für zwei Personen
- HWR mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner; Anschlüsse für Sauna vorbereitet
- Gartenhäuser mit Beleuchtung und Steckdosen für Gartenmöbel und -geräte
- Fahrradhaus mit drei Radlifts (Gasdruckfedern)
- beleuchtete Gartenwege
- Terrasse mit motorbetriebener Pergola-Markise mit dimmbarer Beleuchtung
- Freisitz nicht einsehbar
- vollautomatischer Gardena-Mähroboter
- pflegeleicht angelegter großer Traumgarten, herrlicher Ausblick

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

==== Übergabetermin ===

März 2026. Genauer Termin nach Absprache

==== Energieausweis ===

Energiebedarfsausweis: Energieeffizienzklasse A +

Endenergiebedarf: 20,5 kWh/qm/a

Wesentlicher Energieträger: Elektrischer Strom

==== Verpflichtungen ===

Baulastenverzeichnis: negativ

Altlastenverzeichnis: negativ

Anliegerbescheinigung: negativ

Dienstbarkeiten: negativ

==== Besichtigung ===

Sie interessieren sich für das Immobilienangebot und würden dieses gerne besichtigen? Dann scheuen Sie sich nicht und kontaktieren uns bezüglich eines kurzfristigen Besichtigungstermins mit Bonitätsnachweis.

==== Ohne Makler ===

Die Immobilie wird proventionsfrei verkauft.

## Lage

Die DHH befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im südlichen Rheydt mit sehr guter Anbindung. Die Kombination aus gut-bürgerlicher Nachbarschaft, guter Erreichbarkeit und hervorragender Infrastruktur macht den Standort begehrte, was sich auch in den Bodenrichtwerten ausdrückt.

==== Einkaufen ===

In fußläufiger Entfernung finden Sie Alles für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Discounter, Getränkemarkt, Baumarkt, etc.).

#### ==== Verkehrsanbindungen ===

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, der Bahnhof Rheydt ist in wenigen Minuten erreichbar. Die A 61 nach Köln, Aachen, Düsseldorf ist in 10 Autominuten, der Flughafen Düsseldorf in 45 Minuten erreichbar.

#### ==== Kindergärten & Schulen ===

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

#### ==== Medizinische Versorgung ===

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Arztpraxen und ein Krankenhaus bestens gewährleistet.

#### ==== Freizeit ===

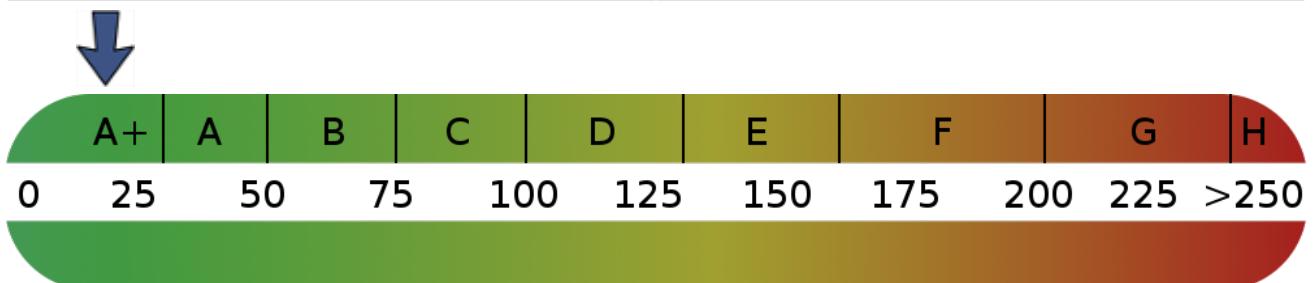
Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung viele Möglichkeiten. Parks mit Tennis und Minigolf, Grünflächen mit Spielplätzen und die renaturierte Niers laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren sowie Spiel und Sport im Freien ein.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Herzlich willkommen

# Exposé - Galerie



Vom Eingang in den Wohnbereich



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



großzügiges Obergeschoss



Wohnzimmer mit viel Platz

# Exposé - Galerie



Wohn/Sitzecke



offene Einbauküche



Küche plus Speisekammer

# Exposé - Galerie



Zimmer im OG



geräumiges Familienbad im OG

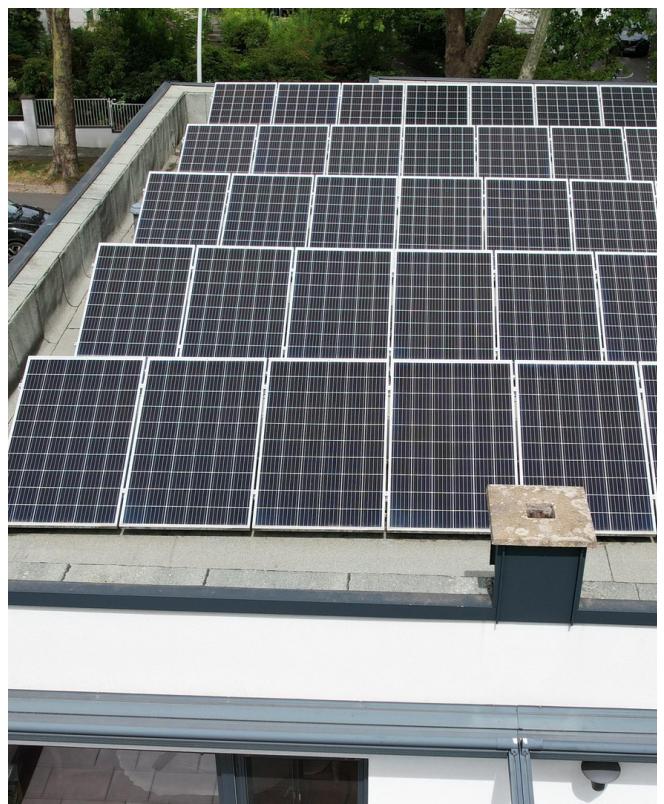
# Exposé - Galerie



Whirlpool im Bad im OG



große Terrasse mit Markise

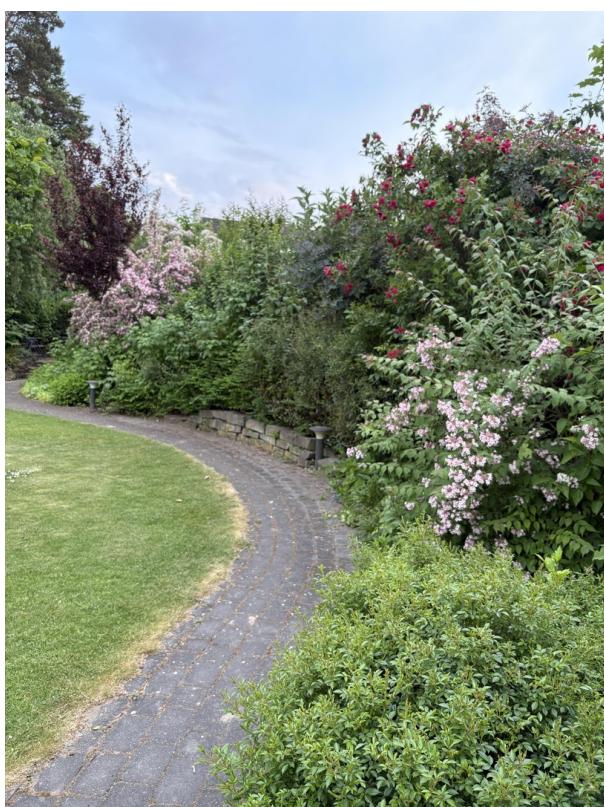


Energieautark durch PV

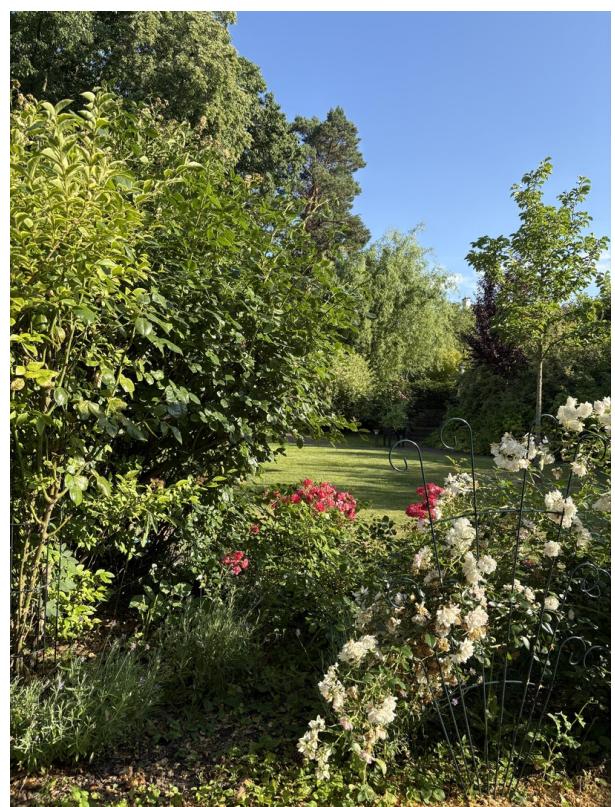
# Exposé - Galerie



Traumgarten



Weg in den hinteren Garten

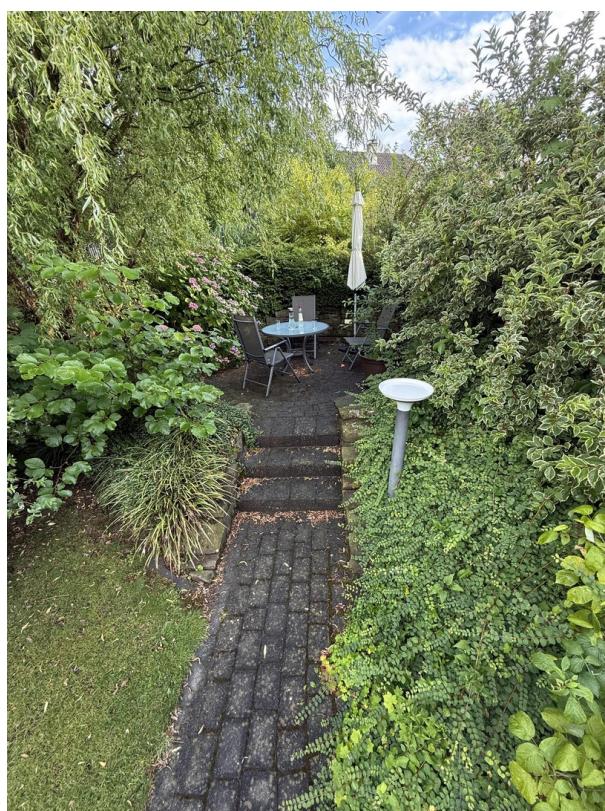


Gartenbepflanzung

# Exposé - Galerie

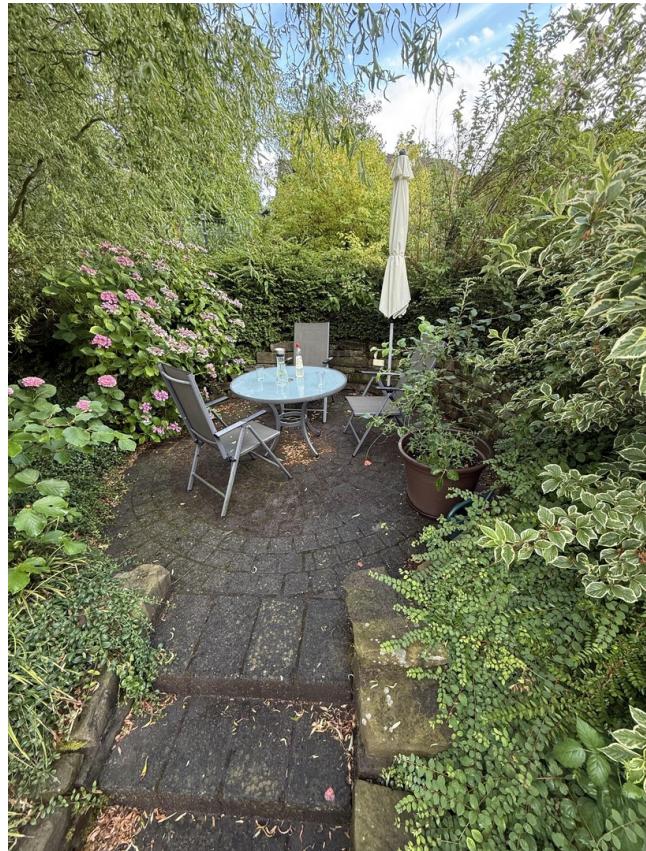


Eine grüne Oase



hinten im Garten

# Exposé - Galerie



Freisitz mit viel Grün



Mähroboter

# Exposé - Galerie

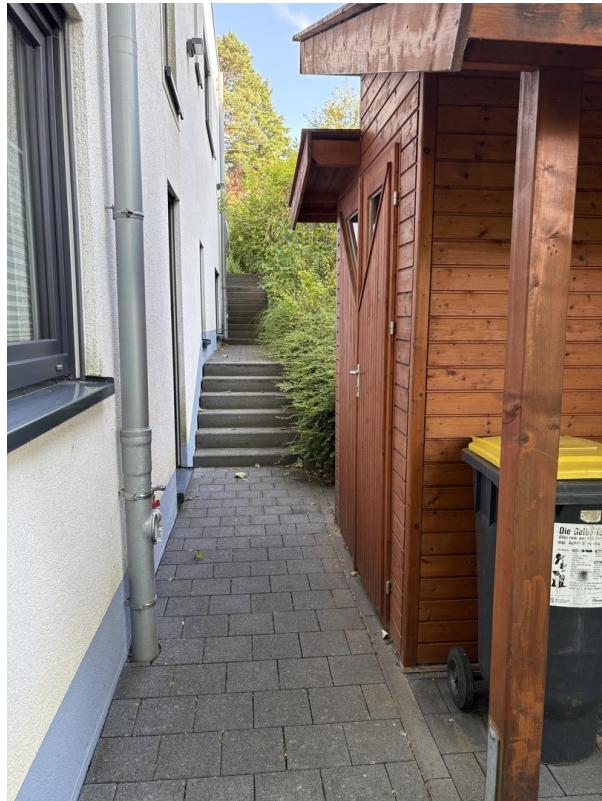


Großes Gartenhaus



Blick vom Garten auf das Haus

# Exposé - Galerie



Fahrradhaus



Radlift

# Exposé - Galerie



Platz für Fahrräder



Aufgang in den Garten



beleuchtete Markise

# Exposé - Galerie

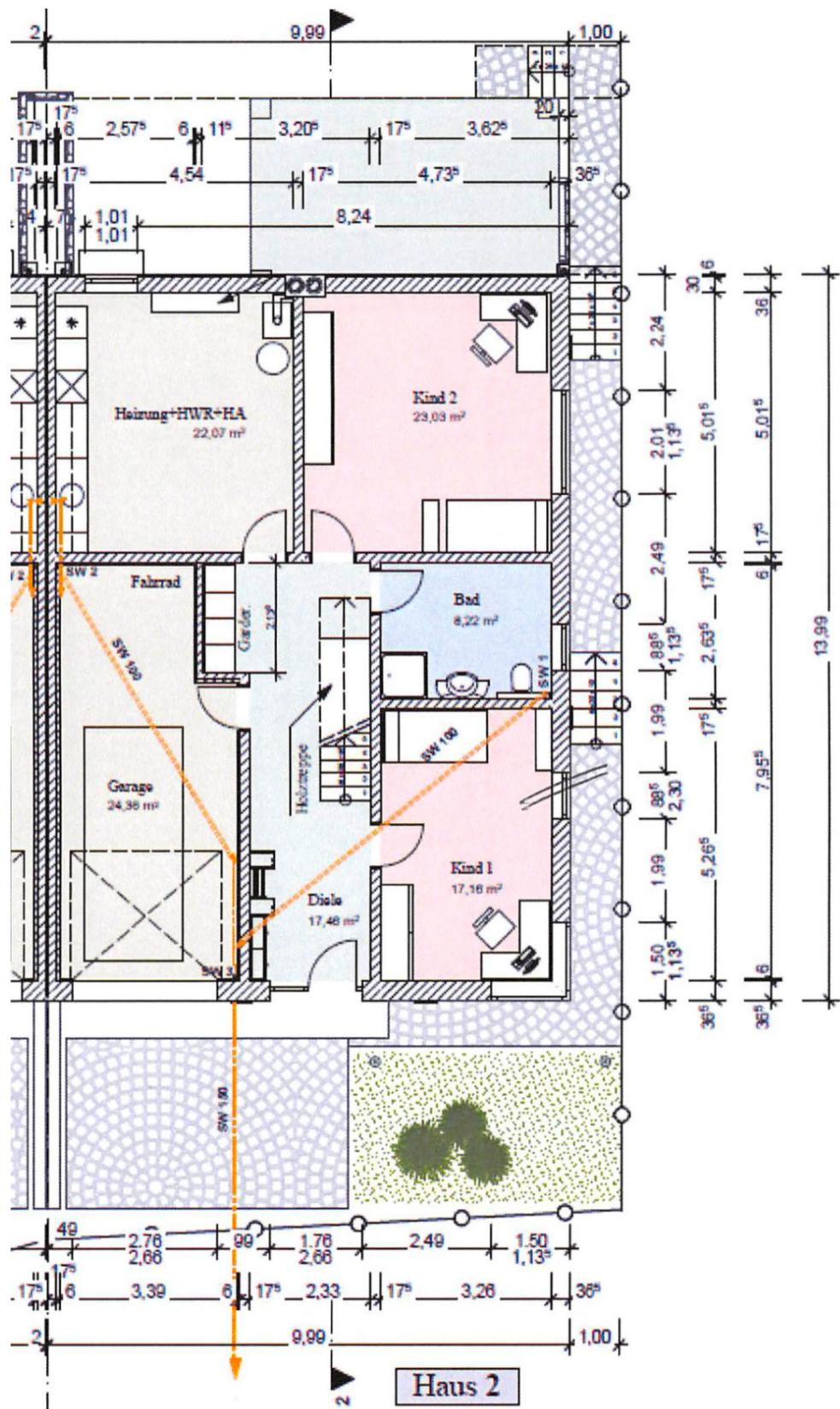


Gartenhaus mit Licht

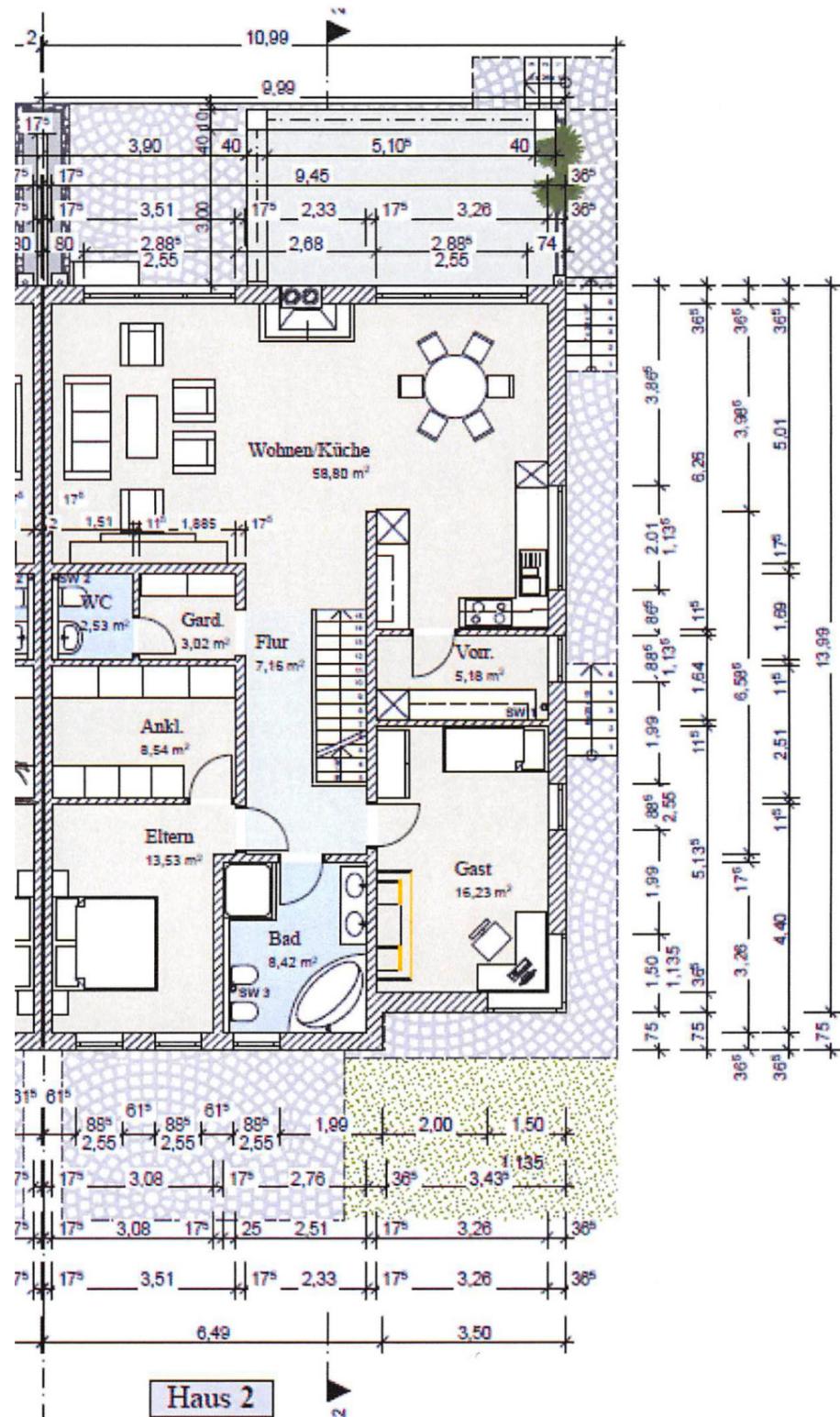


Gemütlich und viel Platz

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energie-Verbrauchsausweis**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

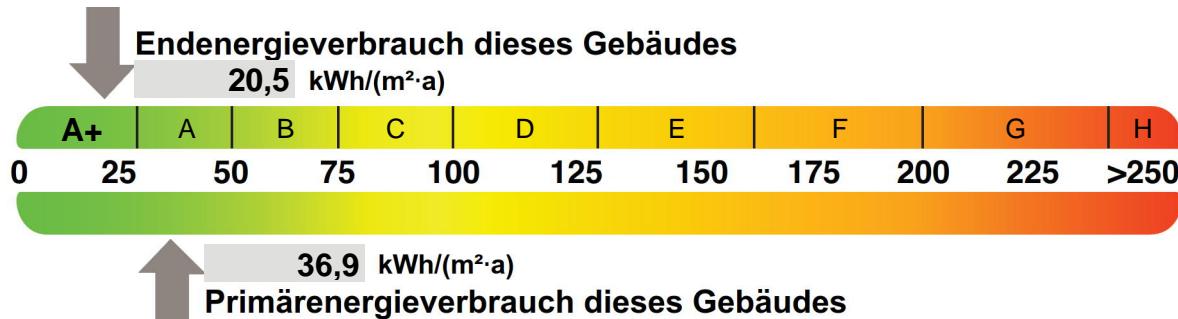
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006148715

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,48 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

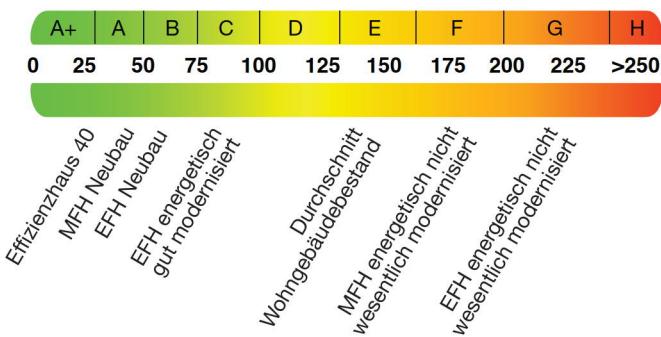
20,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	3.509	631	2.877	1,36
01.01.2024	31.12.2024	Strom netzbezogen	1,8	3.644	655	2.988	1,34
01.01.2025	31.12.2025	Strom netzbezogen	1,8	3.430	617	2.812	1,34

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus