

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mönchengladbach

### Doppelhaushälfte / Mehrgenerationenhaus / Mehrfamilienhaus / Haus



Objekt-Nr. OM-419453

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Drichel

Böcklinstr. 29  
41069 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	309,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aktualisiert am 04.06.2026 – bitte Hinweise unter „Sonstige Umbauten“ beachten.

Privatverkauf, das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft. Es fällt keine Maklergebühr an.

Zum Verkauf steht eine großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Mönchengladbach-Holt. Das Haus wurde 1985 erbaut und im Laufe der Jahre modernisiert.

Die Immobilie wird derzeit in drei Wohneinheiten genutzt und eignet sich ideal für Eigennutzer, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, mit zusätzlicher Vermietung einzelner Einheiten oder für Käufer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Detaillierte Aufteilung:

Erdgeschoss – frei zur Eigennutzung (ca. 83 m<sup>2</sup>):

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse.

Hinweis:

Die Einbauküche dieser Einheit befindet sich derzeit im Kellergeschoss und zählt nicht zur Wohnfläche. Ursprünglich befand sich die Küche im Erdgeschoss und könnte dort grundsätzlich wieder eingerichtet werden.

Obergeschoss – vermietet ab 01.07. für 517 € Nettokaltmiete (ca. 75 m<sup>2</sup>):

2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon.

Dachgeschoss – vermietet ab 01.07. für 460 € Nettokaltmiete (ca. 61 m<sup>2</sup>):

2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 219 m<sup>2</sup> (Ist-Zustand; bitte Hinweise unter „Sonstiges / Umbauten“ beachten). Zusätzlich stehen im Kellergeschoss weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst ca. 309 m<sup>2</sup>.

Zur Immobilie gehören mehrere Balkone bzw. Loggien, eine großzügige Terrasse, ein Garten sowie eine Tandemgarage. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen sowie den derzeitigen Küchenbereich der Erdgeschosswohnung.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung:

- Baujahr 1985, laufend modernisiert
- Derzeit Nutzung als drei Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 219 m<sup>2</sup> im derzeitigen Ist-Zustand (siehe Hinweise unter „Sonstiges / Umbauten“)
- Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung geeignet
- Zwei vermietete Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
- Großzügige Terrasse mit Garten
- Balkone / Loggien vorhanden
- Tandemgarage
- Derzeitiger Küchenbereich der Erdgeschosswohnung im Kellergeschoss

- Gasheizung Viessmann (Baujahr 2015)
- Energieverbrauchsausweis vorhanden
- Energieeffizienzklasse D

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges / Hinweise für Käufer:

Bitte beachten Sie unter „Weitere Dokumente“ die IST-/Alt-Grundrisse.

Zwischen 2008 und 2014 wurden verschiedene Umbauten vorgenommen. Die Genehmigungslage einzelner Maßnahmen ist nicht abschließend geklärt; dies ist erst im Rahmen des Verkaufs aufgefallen. Die Bauakte liegt vor. Der Verkauf erfolgt im derzeitigen Ist-Zustand. Die Offenlegung erfolgt unsererseits nach bestem Wissen und Gewissen.

Im Einzelnen wurden folgende Umbauten durchgeführt:

Nach ersten Erkenntnissen möglicherweise genehmigungspflichtig bzw. prüfungsbedürftig:

1. Ursprünglich ca. 195 m<sup>2</sup> Zweifamilienhaus, derzeit ca. 219 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Ist-Zustand und aktuell Nutzung als drei Wohneinheiten.
2. Trennung von EG und OG durch eine interne Betondecke (2008, durch Fachfirma). Beide Geschosse sind weiterhin über die Flurtreppe verbunden, wodurch eine zusätzliche Wohneinheit entstanden ist.
3. Durchbruch vom EG-Wohnzimmer in den Keller inkl. interner Treppe (Statik vorhanden).
4. Küche im Keller (derzeit als Nutzfläche verwendet), Rückbau ins Erdgeschoss grundsätzlich möglich.

Des Weiteren sollten folgende Punkte geprüft werden:

5. Grundrissänderungen (nichttragende Wände, neue bzw. versetzte Bäder)
6. Einbau / Änderung des Heizsystems (Fußbodenheizung)
7. Ehemaliger Kellereingang (Gartenseite) zugemauert, Terrasse dadurch vergrößert
8. Vordach / Eingangsüberdachung im Eingangsbereich eingebaut
9. Dachgauben (genehmigt und abgenommen)
10. Brunnenanlage (stillgelegt)
11. PV-Solaranlage (PV-Heater) vorhanden, Gerät möglicherweise defekt
12. Austausch des vorhandenen Kamins gegen einen wasserführenden Kamin (Einbindung in die Heizungsanlage zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser). Der Einbau erfolgte fachgerecht; die Anlage wurde vom Schornsteinfeger abgenommen.
13. Stromzähler: Drei von vier Zählern stillgelegt. Abrechnung derzeit über Hauptzähler und Zwischenzähler. Rückbau möglich.

Für Interessenten, die ohnehin umfassende Umbauten oder Modernisierungen planen, spielen viele der genannten Punkte möglicherweise eine geringere Rolle.

Das Haus wird in seinem aktuellen Zustand verkauft. Die Situation wird offen dargestellt. Baurechtliche Themen müssten gegebenenfalls durch einen Architekten bzw. Fachplaner geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Mönchengladbach-Holt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Mönchengladbacher Innenstadt ist gut angebunden, ebenso die umliegenden Stadtteile und Autobahnen.

Die Lage eignet sich besonders für Familien und Mehrgenerationenhaushalte, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

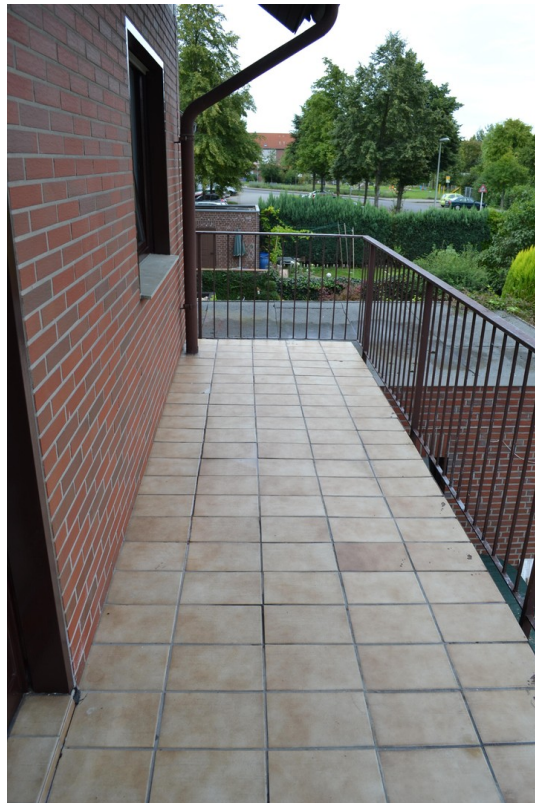


Haus Eingang

# Exposé - Galerie



Haus Garten



Balkon OG Garten

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Bad

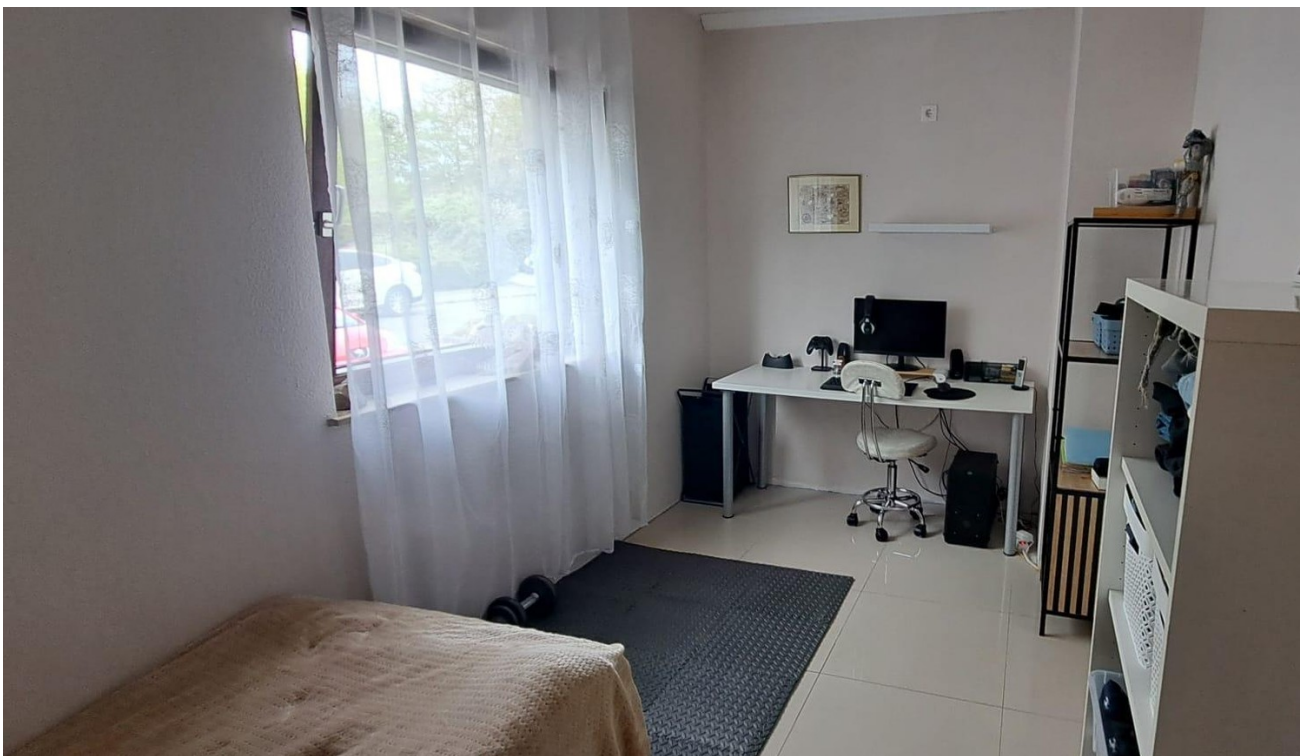


EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



EG Zimmer 3



EG Zimmer 4

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Kamin Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche Keller

# Exposé - Galerie



EG Küche Keller



OG Flur



OG Zimmer

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Zimmer



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Flur

# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Zimmer

# Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

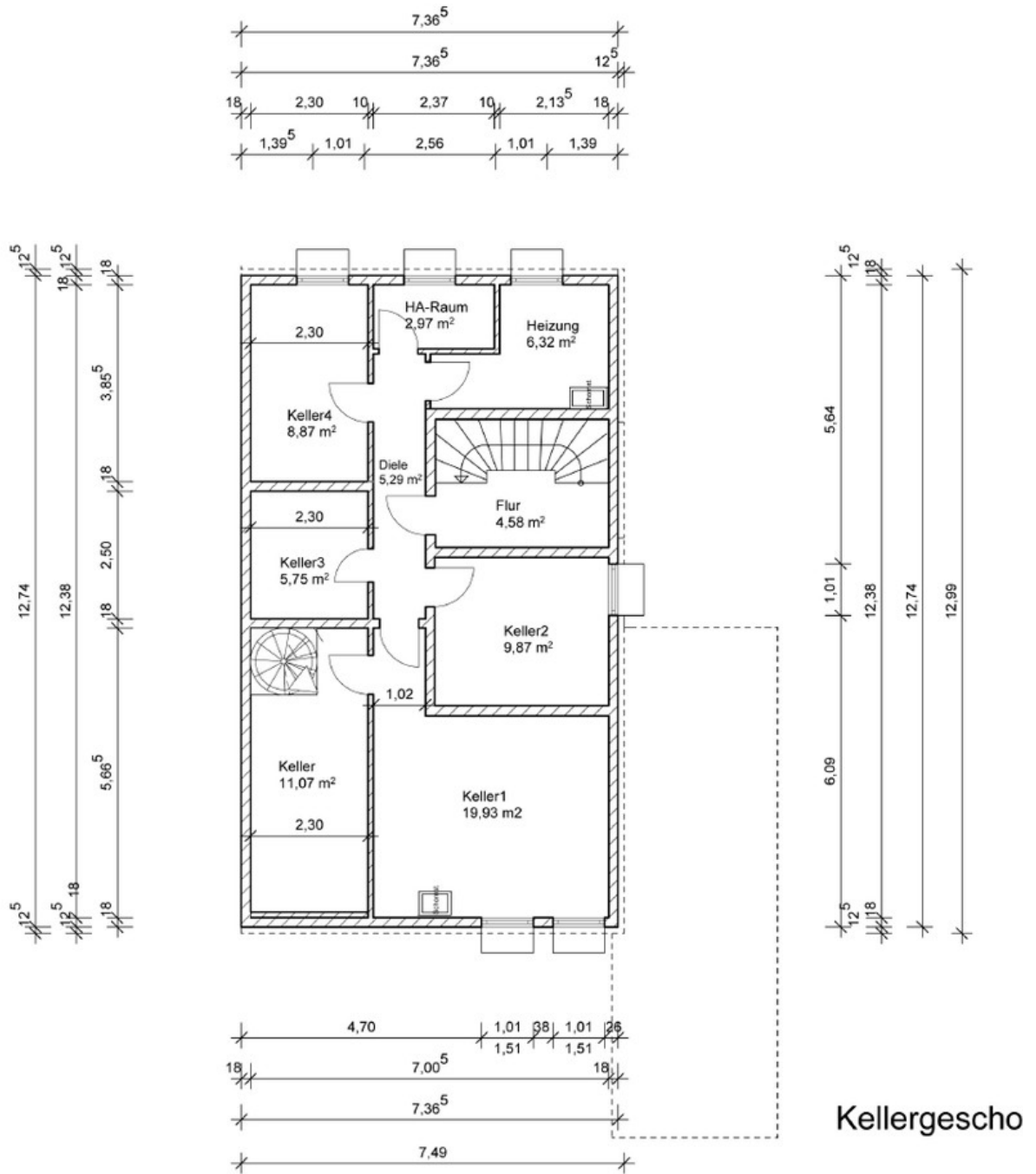


DG Schlafzimmer



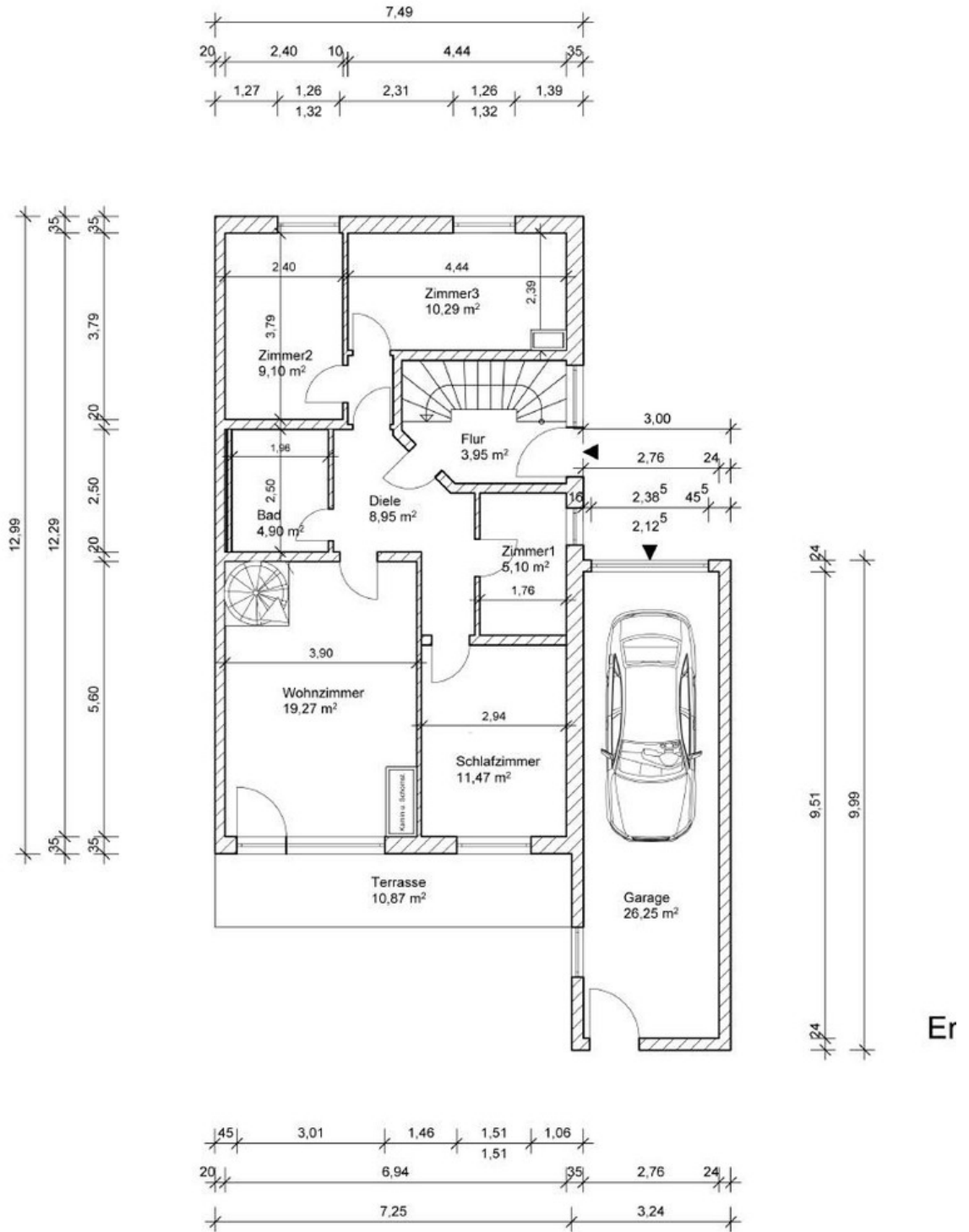
DG Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung IST
2. Grundriss ALT
3. Grundriss IST

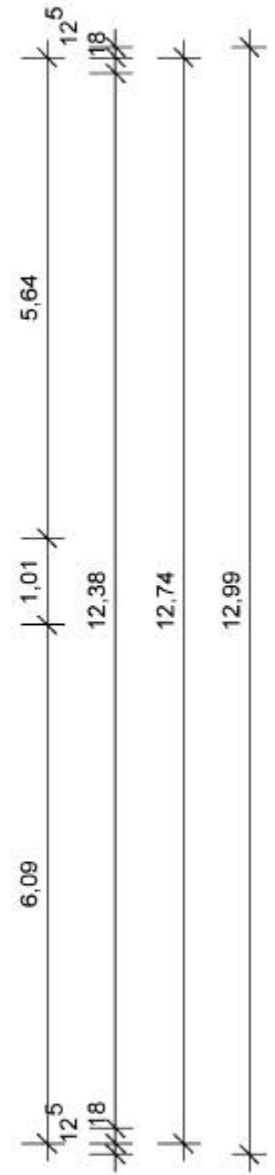
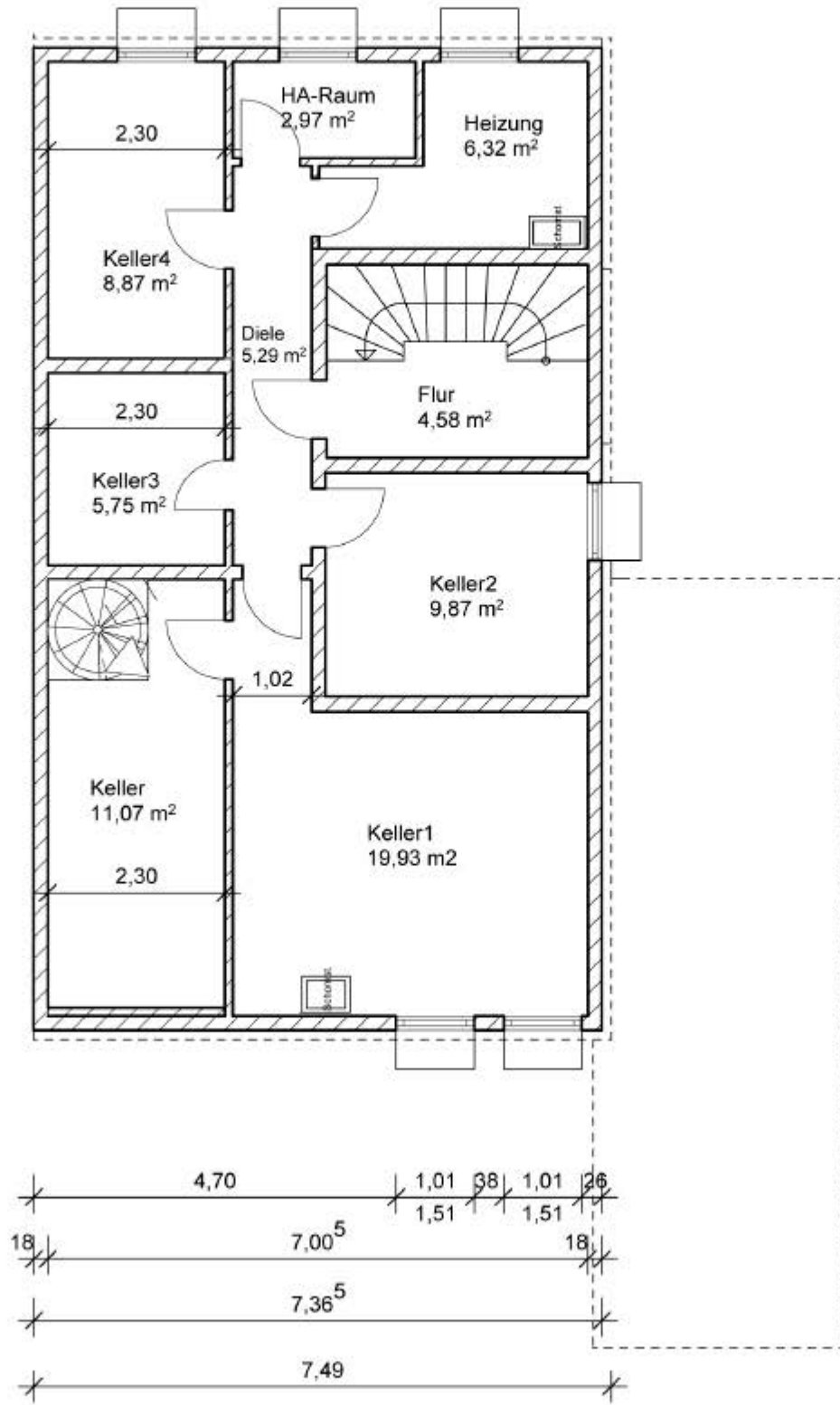
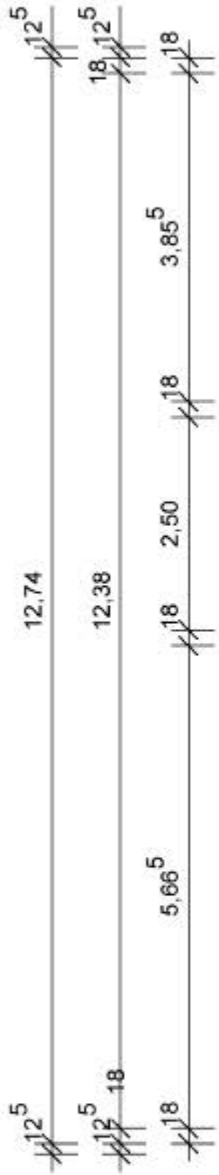
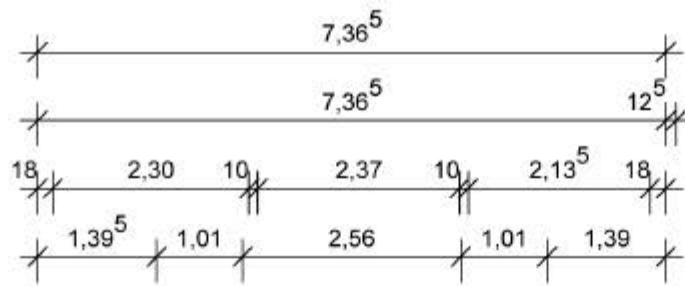
Flächenberechnung											
Ort:		41069 Mönchengladbach									
Maßnahme:		Erstellung von Grundrissplänen									
Bezeichnung der Räume und Zusammenstellung der Flächen											
Alle Maße mit EDV ermittelt											
Raum Nr.	Lage i.Geb.	Raumbezeichnungen	Länge	Breite	Faktor	Nutzfläche KG / Wohnfläche					
						1	2	3	4	5	7
0.01	KG	HA-Raum				2,97					
0.02	KG	Heizung				6,32					
0.03	KG	Keller 1				19,93					
0.04	KG	Keller 2				9,87					
0.05	KG	Keller3				5,75					
0.06	KG	Keller 4				8,87					
0.07	KG	EG Keller Küche				11,07					
0.08	KG	Flur				4,58					
0.09	KG	Diele				5,29					
1.01	EG	Zimmer 1					5,10				
1.02	EG	Zimmer 2					9,10				
1.03	EG	Zimmer 3					10,29				
1.04	EG	Wohnzimmer					19,27				
1.05	EG	Schlafzimmer					11,47				
1.06	EG	Diele					8,95				
1.07	EG	Flur				3,95					
1.08	EG	Bad					4,90				
1.09	EG	Terrasse zu 50%					14,00				
2.01	OG	Küche						20,99			
2.02	OG	Bad						5,18			
2.03	OG	Diele						6,20			
2.04	OG	Flur				4,31					
2.05	OG	Zimmer						7,42			
2.06	OG	Wohnzimmer						17,36			
2.07	OG	Schlafzimmer						14,26			
2.08	OG	Balkon zu 50 %						4,88			
3.01	DG	Küche							17,61		
3.02	DG	Bad							5,18		
3.03	DG	Flur				3,25					
3.04	DG	Diele							6,26		
3.05	DG	Büro							6,20		
3.06	DG	Wohnzimmer							13,70		
3.07	DG	Schlafzimmer							12,58		
3.08	DG	Loggia zu 50 %							0,76		
<b>Gesamtfläche ca.:</b>						<b>86,16</b>	<b>83,08</b>	<b>76,29</b>	<b>62,29</b>	<b>307,82</b>	
<b>Wohnfläche ca.:</b>							<b>83,08</b>	<b>76,29</b>	<b>62,29</b>	<b>221,66</b>	



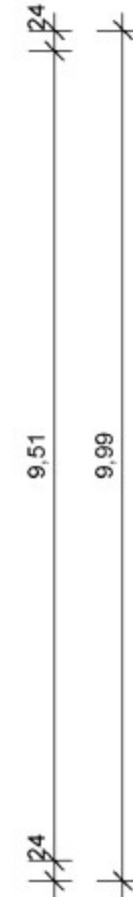
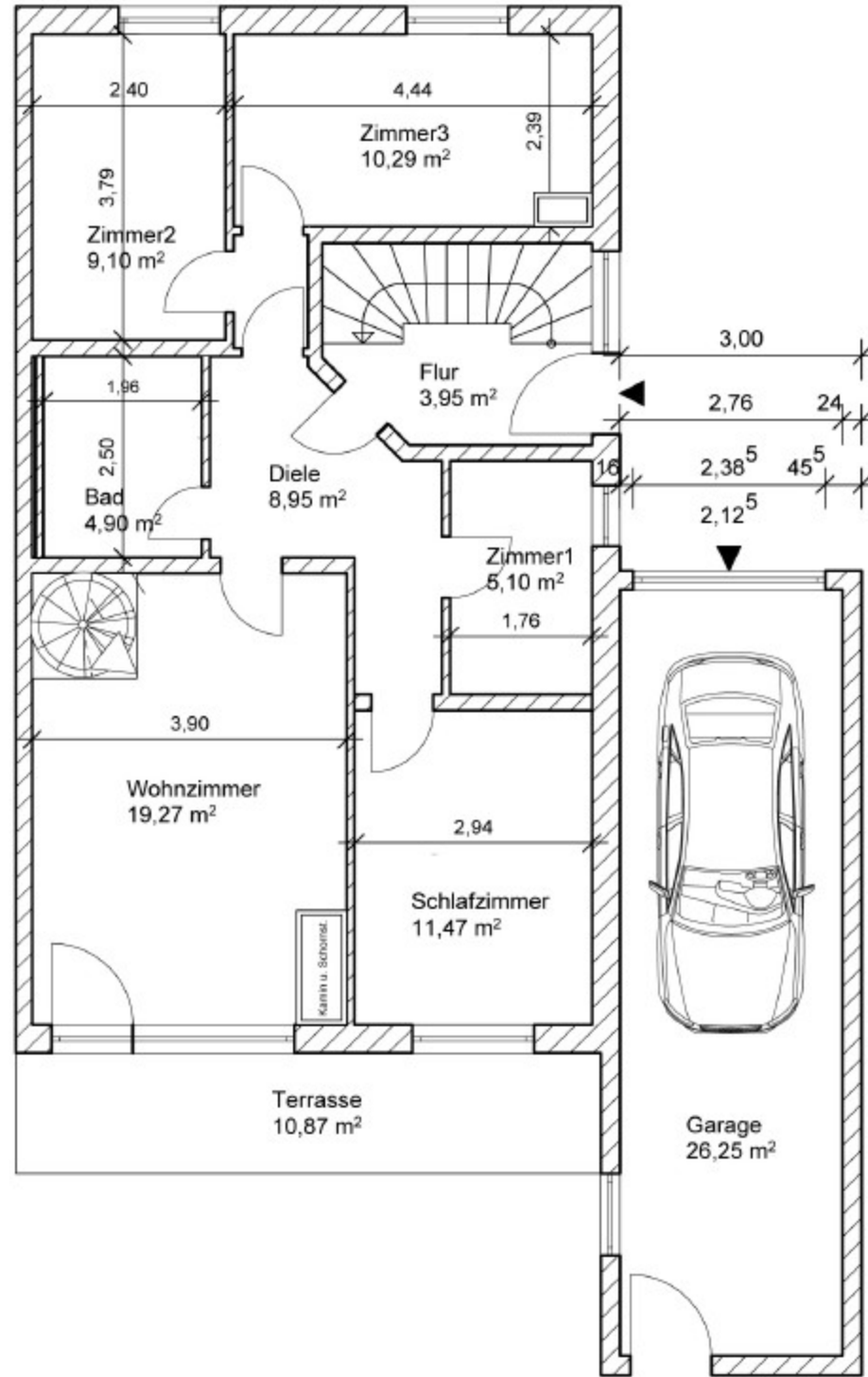
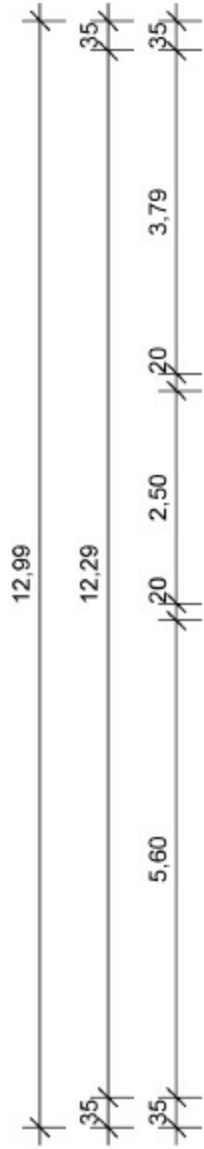
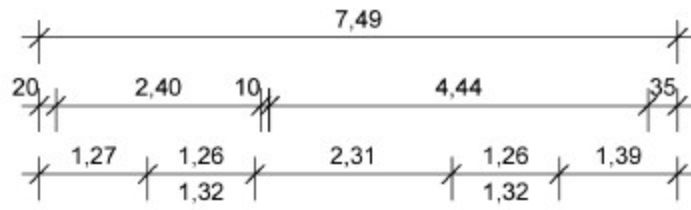




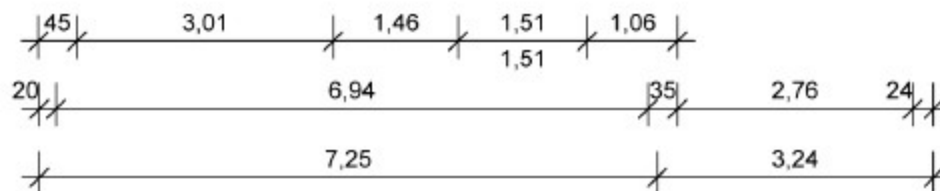


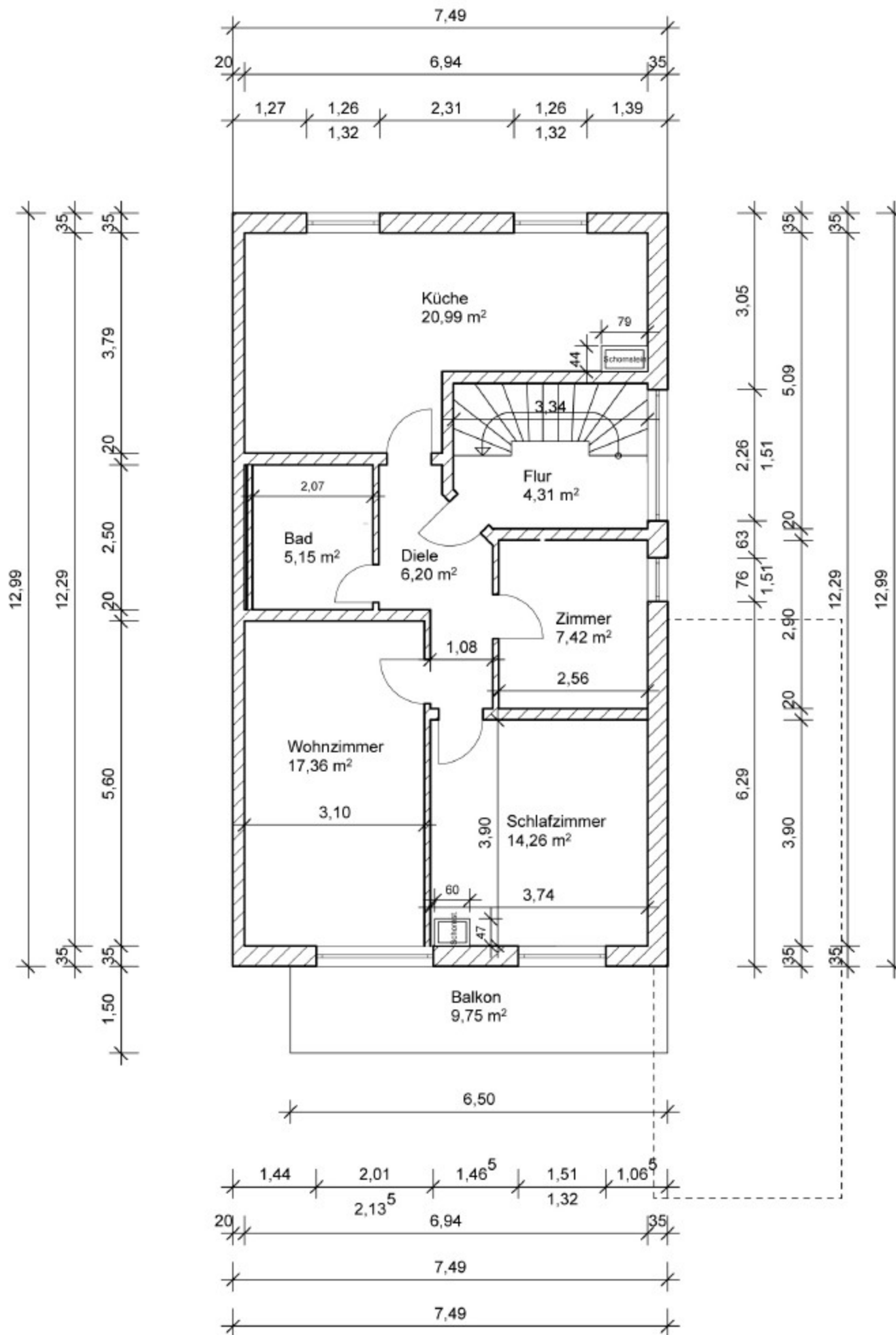


**Kellergeschoss**

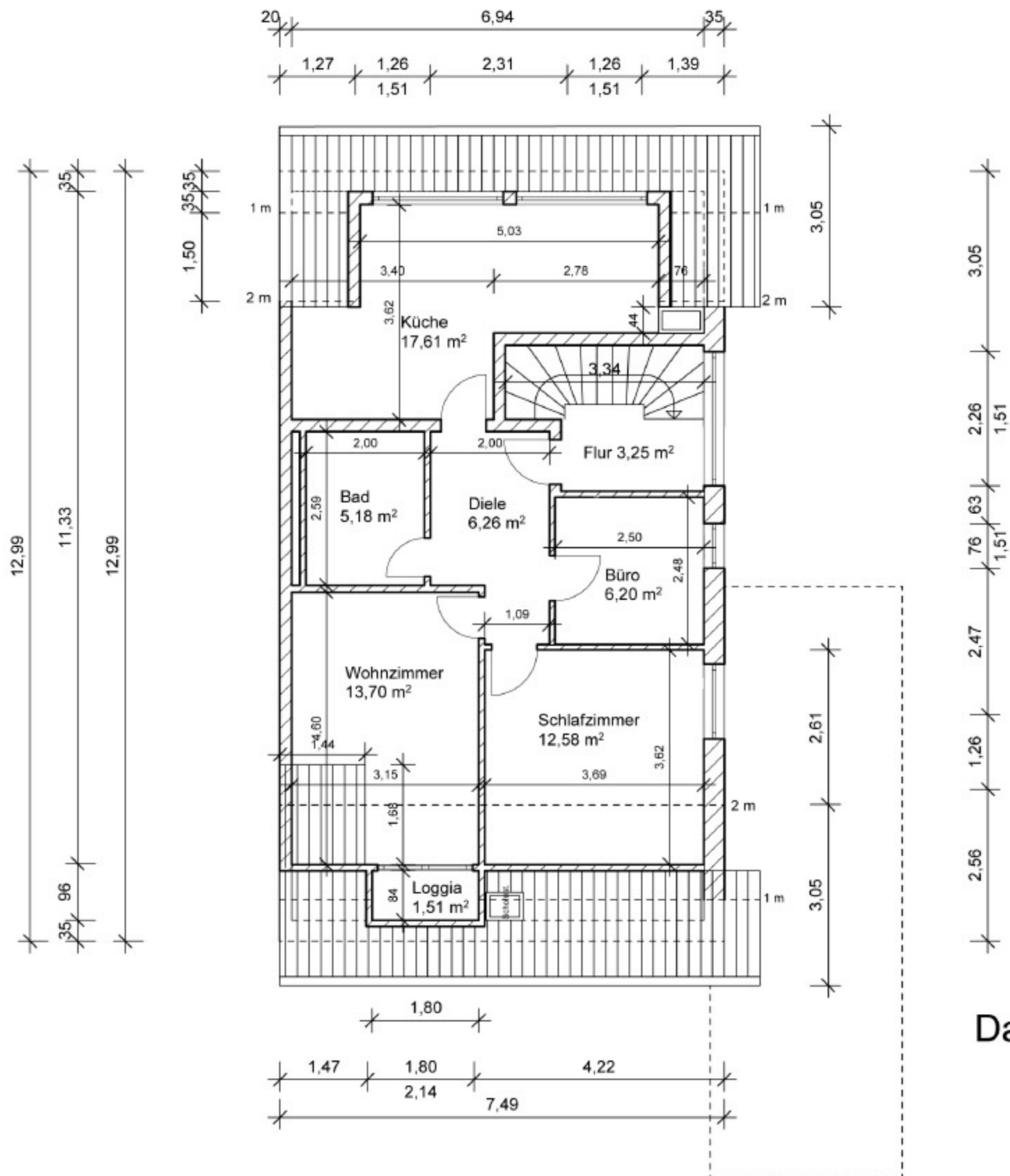


Erdgeschoss





Obergeschoss



Dachgeschoss