

Exposé

Reihenhaus in Mönchengladbach

Neuwertiges Familien-Reihenhaus mit Terrasse, Garage & unverbaubarem Blick (A+ Klasse)



Objekt-Nr. OM-420416

Reihenhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr B.

Blankertzstraße 9
41199 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	5.400 €
Grundstücksfläche	143,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	8,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	144,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	30,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Ein neuwertiges Reihenhaus (Bj. 2018) in Mönchengladbach-Odenkirchen – modern, hell und nachhaltig. Auf ca. 144 m² Wohnfläche bietet dieses familienfreundliche Haus mit 8 Zimmern (davon 5 Schlafzimmer) viel Platz für gemeinsame Zeit und Rückzug. Der großzügige, offene Wohn-Ess-Küchenbereich öffnet sich zur Terrasse mit unverbaubarem Blick — ein Rückzugsort für ruhige Morgen, gemeinsame Nachmittage und laue Sommerabende.

Durchdachte Raumaufteilung: Zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss und ein unausgebauter Spitzboden schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten (Home-Office, Kinder- oder Gästezimmer, Hobby). Zwei moderne Bäder mit Dusche plus Gäste-WC sowie großzügige Nutzflächen (ca. 30 m²) ergänzen das Angebot. Der stufenlose Zugang sorgt für Komfort bei allen Lebensphasen.

Dieses energieeffiziente Haus (Energieklasse A+, 19,6 kWh/(m²a)) wird über eine Erdwärme-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt — komfortabel, wirtschaftlich und zukunftsorientiert. Die Ausstattung ist modern, gepflegt und praktisch: Ideal für Familien, die Wert auf Raum, Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Ausstattung

Die Ausstattung ist modern, hochwertig und auf effizientes, komfortables Wohnen ausgelegt:

- Wärme & Energie: Erdwärme-Wärmepumpe + Fußbodenheizung – hohe Energieeffizienz (A+, 19,6 kWh/(m²a)).
- Bau & Zustand: Baujahr 2018, neuwertig und gepflegt; geringe Betriebskosten dank moderner Technik.
- Raumangebot: 8 Zimmer (5 Schlafzimmer), 2 Vollbäder mit Duschbereichen, 1 Gäste-WC, offener Wohn-/Essbereich.
- Außen: Terrasse mit unverbaubarem Ausblick nach hinten — ideal für Kinder.
- Zugang & Parken: Stufenloser Zugang; Einzelgarage verfügbar (separat mietbar).
- Nutzfläche: Ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche + unausgebauter Spitzboden für Lagerung oder Ausbauoption.
- Sonstiges: Unmöbliert; solide Grundausstattung (modernes Bad, Bodenbeläge, Heizsystem).

Diese Kombination aus Raumangebot, smarter Haustechnik und hochwertiger Bauweise macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, die langfristig und nachhaltig wohnen möchten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.800 € / Monat
- Nebenkosten: 250 € / Monat
- Garage: 70 € / Monat (separat)
- Kauktion: 3 Monatskaltmieten
- Verfügbar ab: 01.02.2026

- Mietverhältnis: unbefristet
- Möbliert: nein (unmöbliert)
- Haustiere: nach Absprache

Zielgruppe: aufgrund Raumaufteilung und Lage besonders geeignet für Familien mit Kindern oder für Paare, die Home-Office benötigen.

Kontakt & Bewerbungsunterlagen: Bitte ausschließlich über das Portal anfragen. Um die Bearbeitung zu beschleunigen und faire Auswahl zu gewährleisten, senden Sie bitte bei Ihrer Anfrage folgende Informationen mit: vollständiger Name, aktuelle Anschrift, E-Mail, Telefonnummer. Unvollständige Anfragen können nicht berücksichtigt werden.

Keine Anfrage von Maklern.

Besichtigungen: Nach Vorauswahl; Wir freuen uns auf seriöse Anfragen von Interessenten, die langfristig einziehen möchten.

Lage

Die Blankertzstraße 9 liegt mitten in Mönchengladbach-Odenkirchen — eine ruhige, familienfreundliche Wohnstraße mit hoher Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie gepflegten Grünflächen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind schnell erreichbar; die tägliche Versorgung (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) befindet sich in kurzer Fahr- oder Fahrradentfernung.

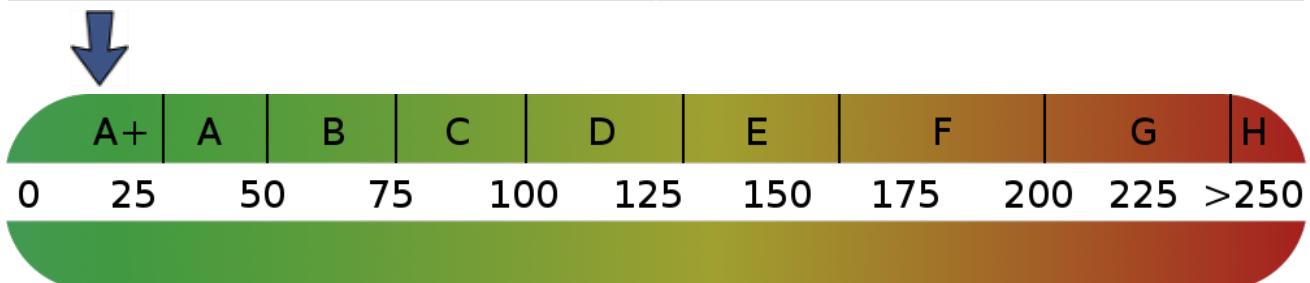
Die Anbindung ist praktisch: Öffentlicher Nahverkehr und schnelle Zugänge zu den Hauptverkehrsadern gewährleisten eine gute Erreichbarkeit von Innenstadt, Arbeitsplätzen und umliegenden Städten. Für Familien besonders attraktiv: ruhige Straßen, sichere Wege für Kinder und naturnahe Rückzugsmöglichkeiten direkt hinter dem Haus. Reihenhaus Mönchengladbach, Familienhaus mieten und Garten mit unverbaubarem Blick — hier verbinden sich Ruhe und Alltagstauglichkeit ideal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



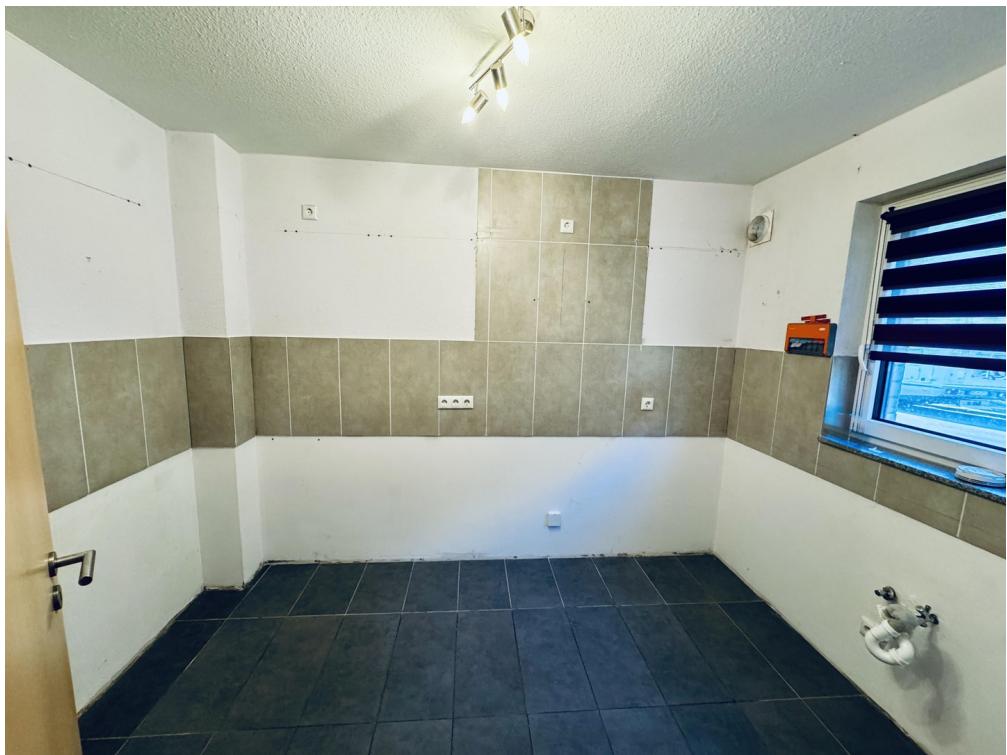
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



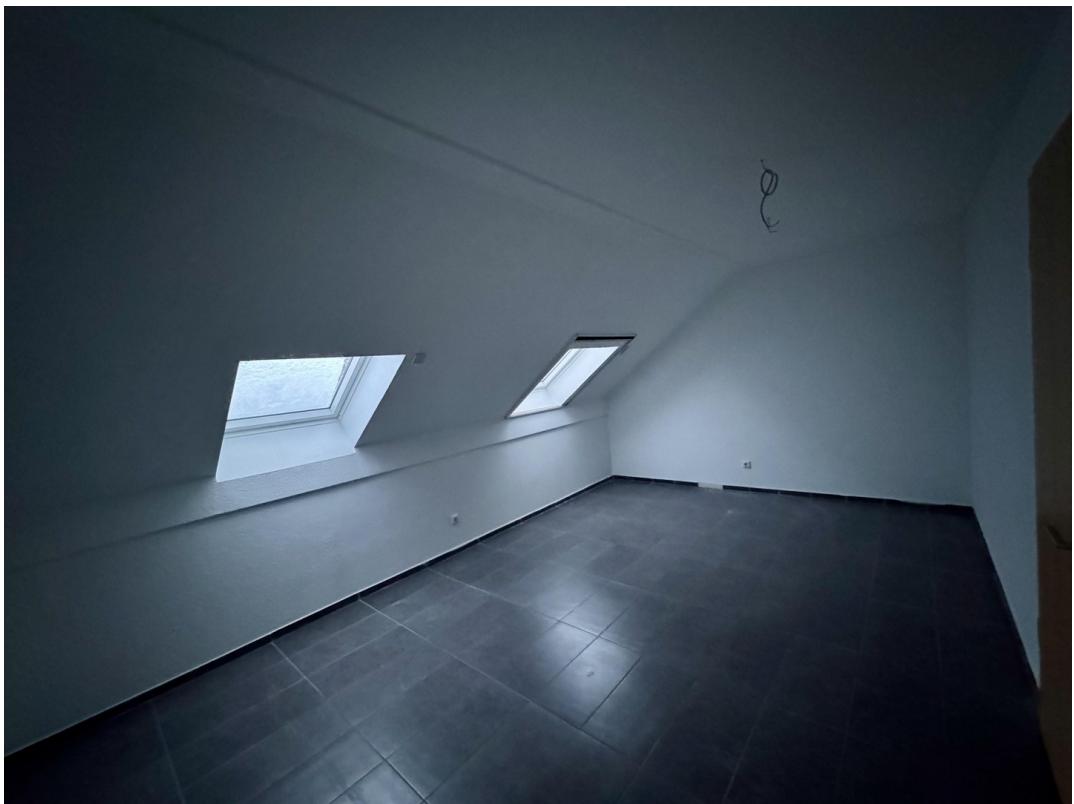
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



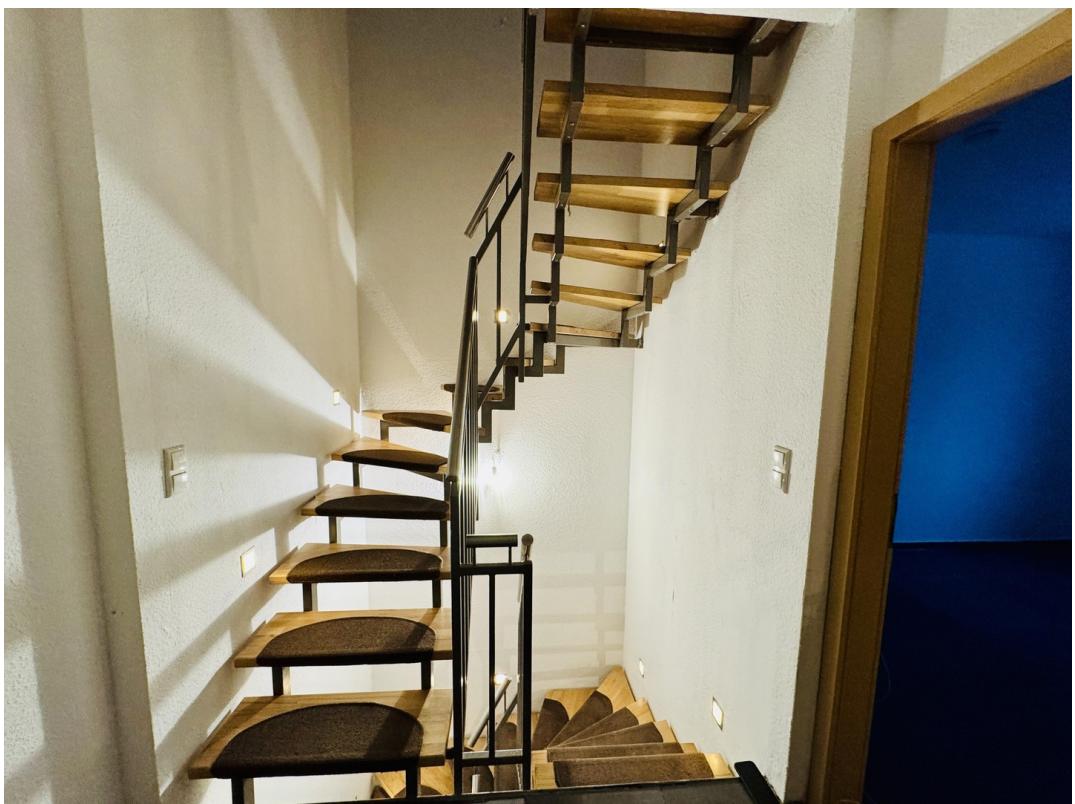
Exposé - Galerie



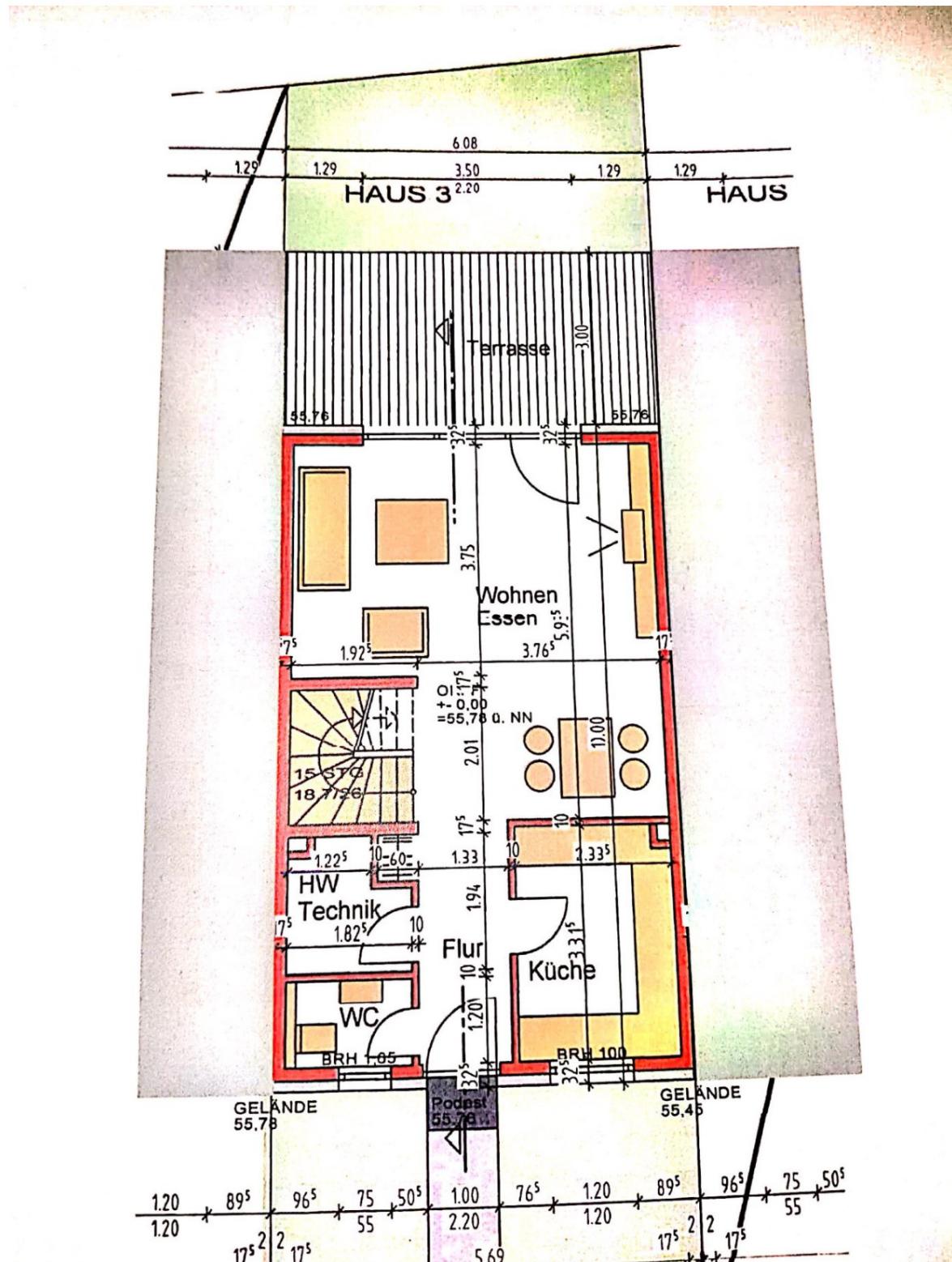
Exposé - Galerie



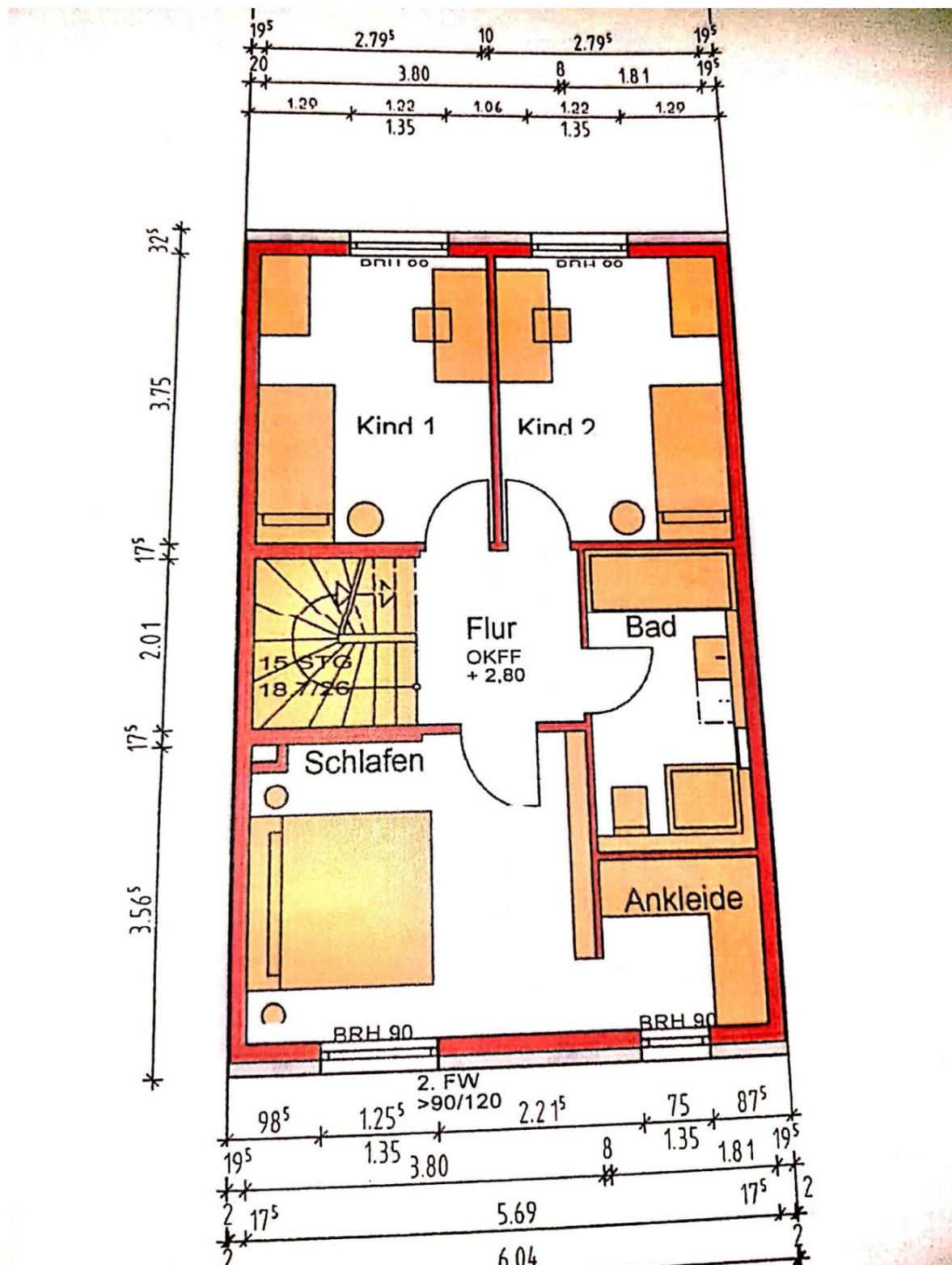
Exposé - Galerie



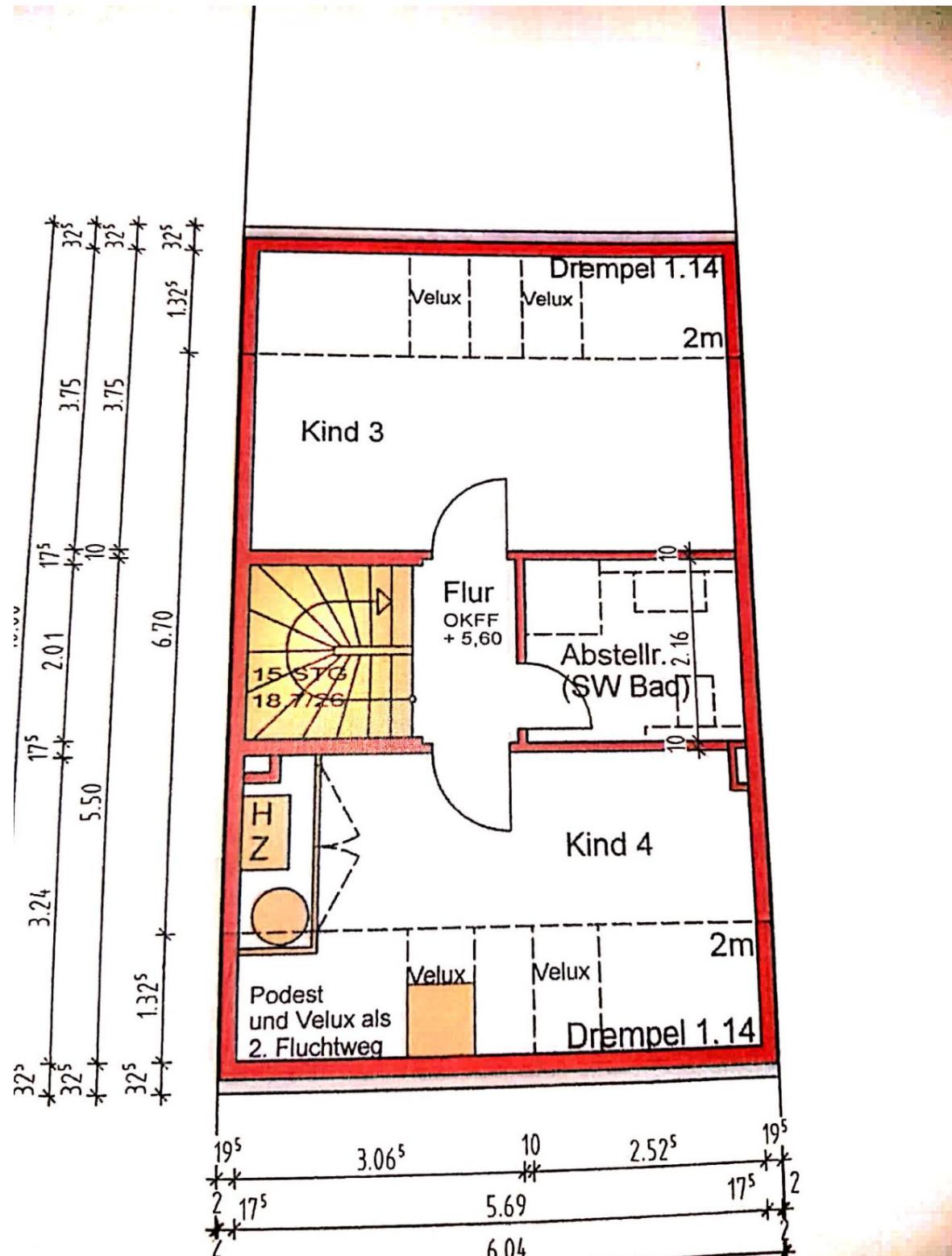
Exposé - Grundrisse



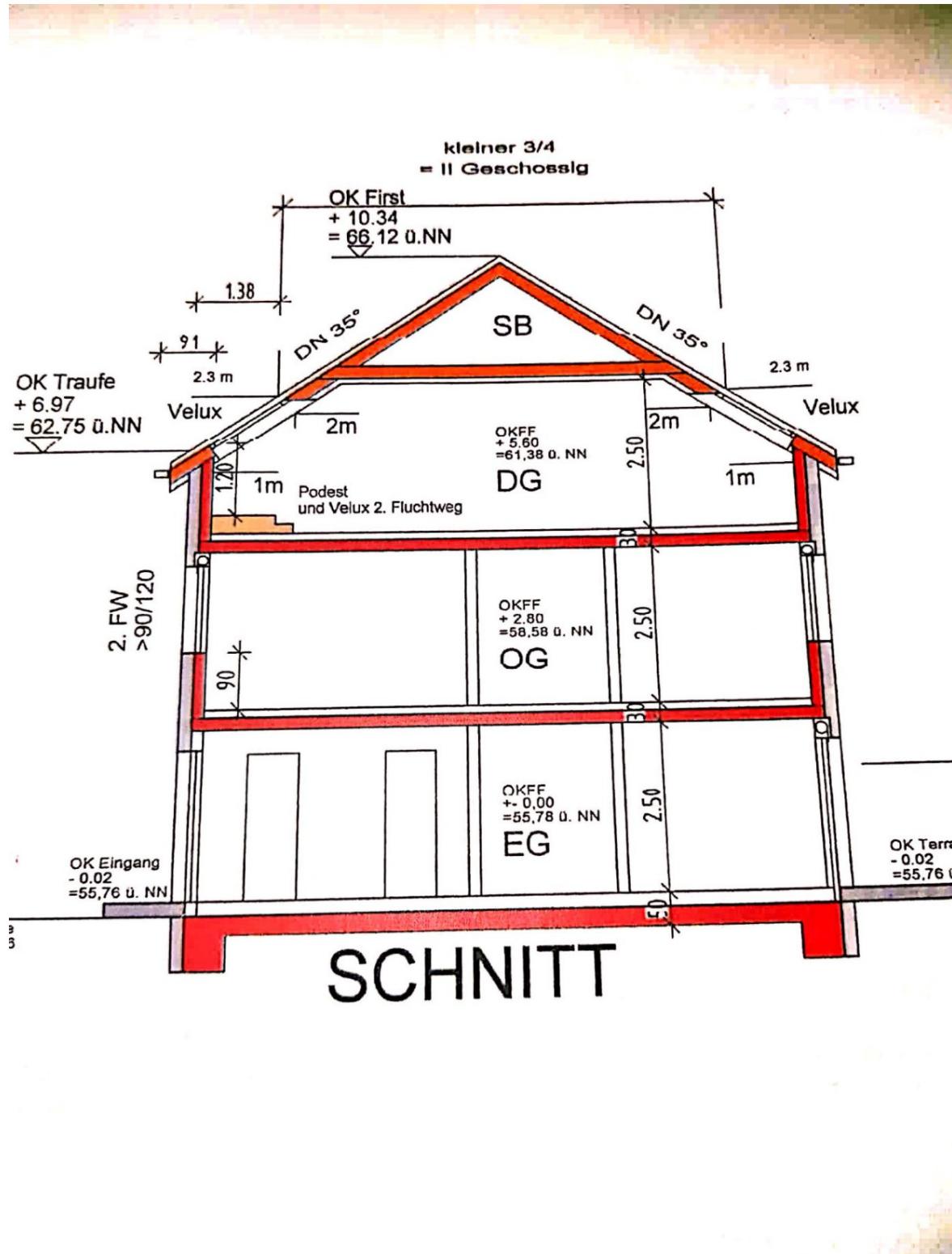
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.

für Wohngebäude
18. November 2013

1

Registriernummer 2

NW-2021-003732917

Gültig bis: 17.07.2031

Registriernummer 2

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Blankertzstraße 9, 41199 Mönchengladbach		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	137,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe		
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Hermann-Josef Otten
Dipl. - Ing.
Schillingstaler Weg 35
41189 Mönchengladbach



18.07.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

für Wohngebäude

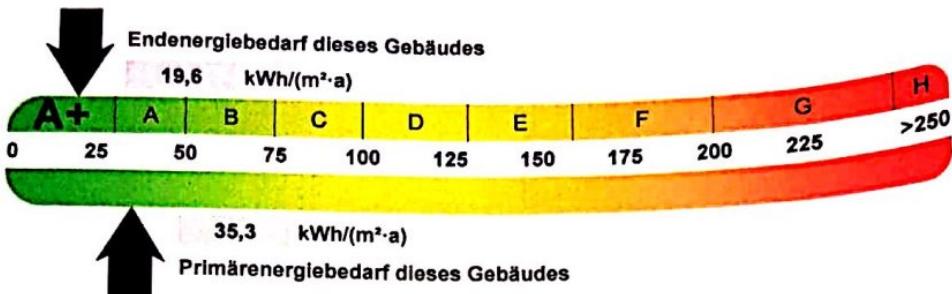
2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2021-003732917

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_7'

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 10% verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

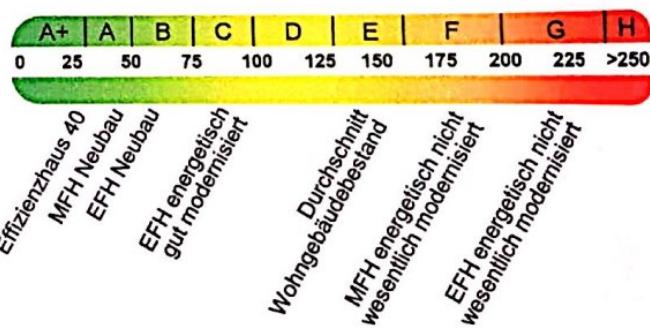
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: 35,3 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_7'

0,28 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilien-

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS

19.33 Teil II: Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.1.2013

für Wohngebäude

18. November 2013

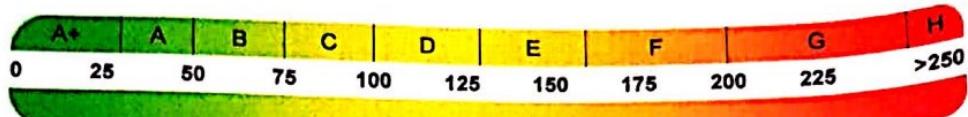
3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2021-003732917

Energieverbrauch

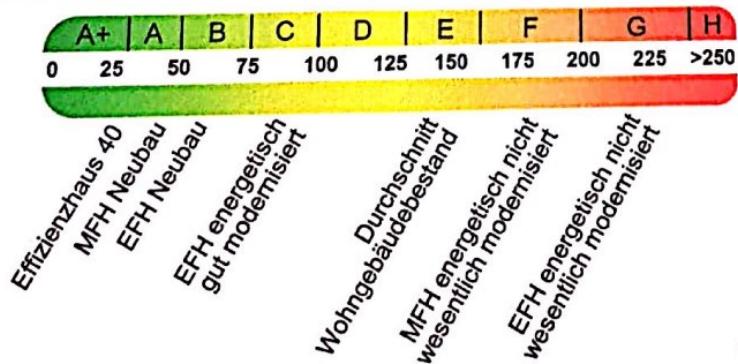


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmw.

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

- siehe Fußnote 2 auf
Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

4

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

NW-2021-003732917

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Kostengünstigen Modernisierung

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind
erhältlich bei/unter:

Hermann-Josef Otten, Dipl. - Ing.
Schillingstaler Weg 35, 41189 Mönchengladbach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.

für Wohngebäude

18. November 2013

5

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf Gebäude zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für vergleichbare Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.