

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mönchengladbach

### Luxuriöse, energieeffiziente Villa mit unverbautem Weitblick



Objekt-Nr. OM-441692

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.199.000 €**

41179 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.030,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	3
Wohnfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die im Jahr 2012 errichtete, freistehende Immobilie mit 1.030 qm großem Grundstück in Südlage, liegt in der Nähe eines weitläufigen Naturschutzgebietes. Die Feldrandlage und der schöne Ausblick in die Natur versprechen Ruhe und Erholung, stehen aber nicht im Widerspruch zu guten Anbindungen an Landstraßen und Autobahnen.

Die luxuriöse Immobilie überzeugt durch hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails, ebenso durch die helle und offene Raumgestaltung.

Die kostengünstige Unterhaltung dieser großzügigen Immobilie ergibt sich aus der Erdwärme-Heizung und der stromsparenden KNX-Technik („Smart-Home“), sowie der nicht vorhandenen Schornsteinfegerkosten, Ableitungsgebühr für Regenwasser und der Straßenreinigungsgebühr.

Die moderne und computerunterstützte Immobilie ist mit Glasfaseranschluss, Einbruchmeldeanlage, Panikschalter, Kamera- und Videoüberwachung, zentraler Schließanlage, Außenstrahler und Bewegungsmelder sowie miteinander vernetzten Rauchmeldern ausgestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein separates Garagenhaus mit drei Garagen und weiteren PKW-Stellplätzen. Ein Wohnmobil findet ebenfalls Platz. In der Außenanlage sind der Vorplatz und die Terrassen mit 60x60x8 cm Platten -Metten Boulevard mit Natursteinoberfläche und CleanTop- gepflastert.

Die ca.226 qm Wohnfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die rundum bodentiefen Fenster sorgen ganzjährig für lichtdurchflutete Räume auf beiden Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Sonnenterrassen. Die offene Küche wird durch einen kleinen Abstellraum ergänzt. Weiterhin der Hauswirtschaftsraum, eine abgeschlossene Garderobe und ein großes Bad mit einer ca. 1,74 m tiefen, ebenerdigen Dusche.

Eine gerade, moderne Steintreppe führt in das Obergeschoss. Neben den Schlafräumen und dem Ankleidezimmer ist auf dieser Etage das ca. 24 qm große luxuriöse Badezimmer mit freistehender Kaldewei-Stahl-Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einer rundum verglasten, ca. 2,83 m tiefen, ebenerdigen Dusche.

Auf Grund der individuellen Planung mit einem renommierten Architekten sind alternative Raumaufteilungen möglich.

Bei Bedarf sind weitere Schlafzimmer darstellbar.

## Ausstattung

- Küche: Schüller Next 125, Modell NX 501

- Begehbarer Kleiderschrank und weitere Einbauschränke vom Schreiner

individuell angefertigt, teilweise mit schwarzen, deckenhohen

Echtglas-Schiebetüren

- Waschtische in den Bädern mit schwarzer Glasplatte, Unterschränke mit weiß verglasten Fronten

- Dornbracht Design-Armaturen

- Hochwertige Bodenbeläge, grundsätzlich EG, Treppe und OG mit Feinsteinzeug

60x60, Schlafbereich und Ankleide mit hochwertigem Solidfloor-Parkett

(Smoked White)

- Glaspendeltüren (ESG, Satinato, 2,50 m H) als Zugang zum Wohn- und

## Essbereich

- KNX-Haussteuerung per Schalter, Taster, Panels, LAN, WLAN und weltweit per PC, Tablet, Smartphone
- Elektro-Smog verhindern und Energie sparen z.B. durch „Alles aus“-Funktion (spannungsfrei)
- Einbruchmeldeanlage mit Panikschalter
- Kamera- und Videoüberwachung
- Außenstrahler und Bewegungsmelder
- Vernetzte Rauchmelder
- Integrierte elektrische Rollläden
- 29 LAN-Anschlüsse (CAT 7-Installationskabel, RJ-45 Anschlüsse)
- Glasfaser-Hausanschluss
- Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und passiver Kühlfunktion
- Warmwasseraufbereitung mit separater Wärmepumpe (Energie effizienter)
- Endenergieverbrauch A+, 12,0 kWh/(m<sup>2</sup> a) gem. Energieausweis vom 01.02.2021
- Geschossdecke zum DG ebenfalls aus Stahlbeton
- Terrassen vor dem Wohn- und Essbereich ca. 80m<sup>2</sup> und neben dem Garagengebäude ca. 14m<sup>2</sup> (im privaten Bereich)
- Garagengebäude mit 3 Hörmann-Sektionaltore, bedienbar über Funk- und Haussteuerung, Bodenbelag mit 60x60 Feinsteinzeug, anthrazit matt
- uvm.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Rheindahlen ist ein zentraler Stadtteil von Mönchengladbach, vereint aber durch seine ländliche Lage alle Vorteile, die ruhiges Wohnen mit Wohlgefühlcharakter bieten sollte.

Es besteht eine voll erschlossene Infrastruktur mit hervorragend ausgebautem Straßennetz und nahezu perfekter Verkehrsanbindung.

Alle wichtigen Ziele sind über Land-, Bundesstraßen und Autobahnen sehr gut erreichbar. Schnelle Anbindungen ins Ruhrgebiet, nach Düsseldorf, Köln und Aachen sowie in die Benelux-Länder sind gegeben.

Öffentlicher Nahverkehr ist selbstverständlich. Selbst einen Bahnhof vor Ort mit direktem Ziel MG-Hauptbahnhof gibt es.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den Bedarf des täglichen Lebens decken sind vorhanden.

Ebenso Kreditinstitute, Gastronomie, Apotheken und Ärzte.

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Eine weiterführende Schule ist im Zentrum von Rheindahlen sowie ein Schulzentrum im benachbarten Ortsteil Hardt.

Golfplätze, Tennisvereine, Reitställe und diverse Sportvereine sind in unmittelbarer Umgebung.

Bei dieser prädestinierten Lage sind die Naherholungsgebiete natürlich direkt vor der Haustüre, wie beispielsweise der Hardter Wald, die Mühlen-Route und der Naturpark Schwalm-Nette.

Das bekannte Nordparkareal ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Hier ist nicht nur der international bekannte Borussia- und Hockeypark ansässig, er ist auch die Heimat vieler globaler und lokaler Champions.

Als Stammsitz innovativer IT- und Kommunikationsunternehmen, Werbeagenturen, Kanzleien, Arztpraxen u.v.m. findet man hier attraktive Arbeitsplätze.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

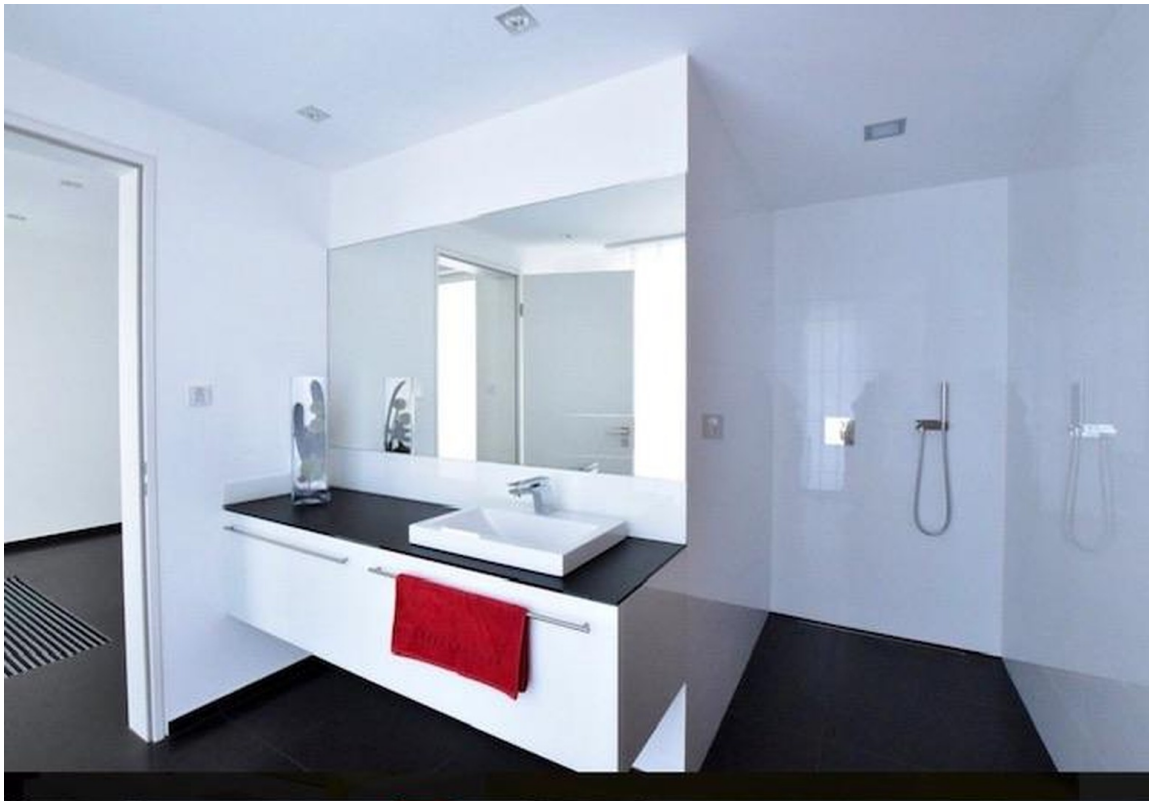


Garagenhaus

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Terrasse mit Weitblick

# Exposé - Galerie



Terrasse am Garagenhaus



Gartenansicht