

Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Exklusives Einfamilienhaus mit Innen- und Außenpool sowie elegantem Kaminambiente

Objektnummer: 26038012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 261 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26038012                  |
| Wohnfläche   | ca. 261 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1990                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 985.000 EUR                                                                |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.         |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergiebedarf            | <b>83.00 kWh/m²a</b>  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>20.06.2035</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>C</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>2025</b>           |

Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Die Immobilie



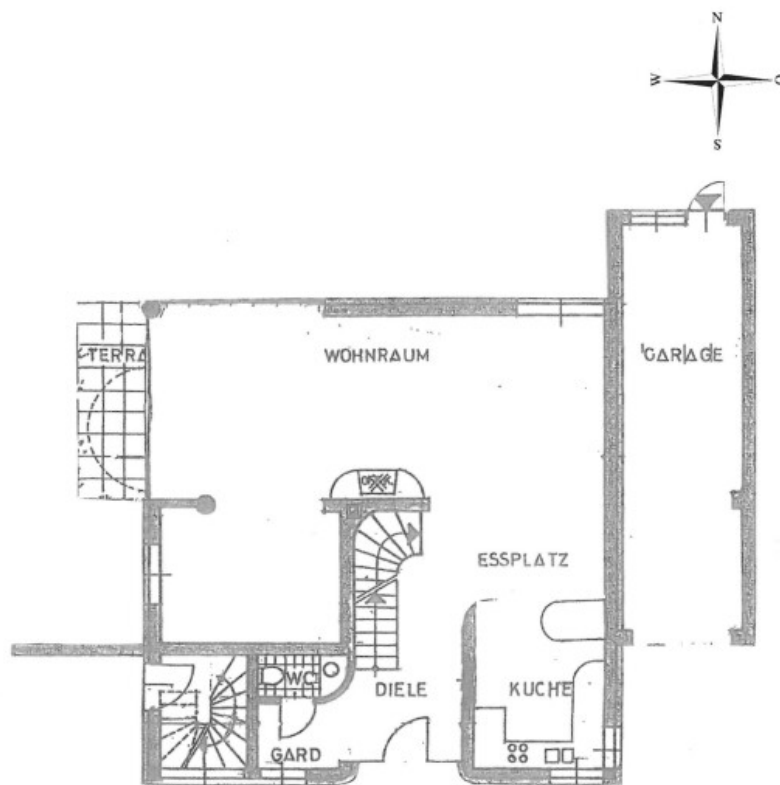
Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

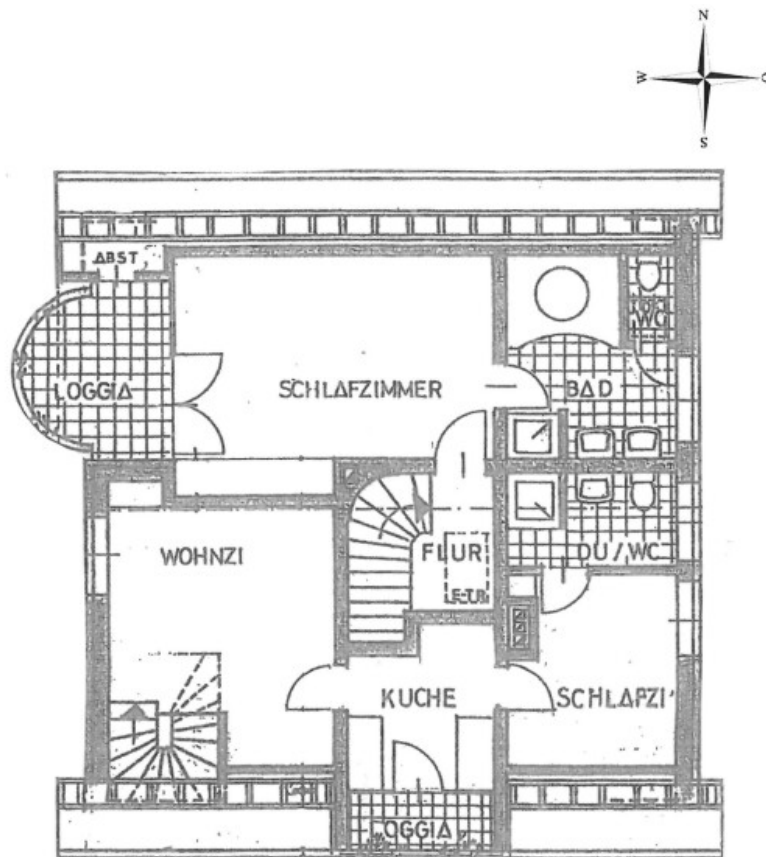
## Die Immobilie

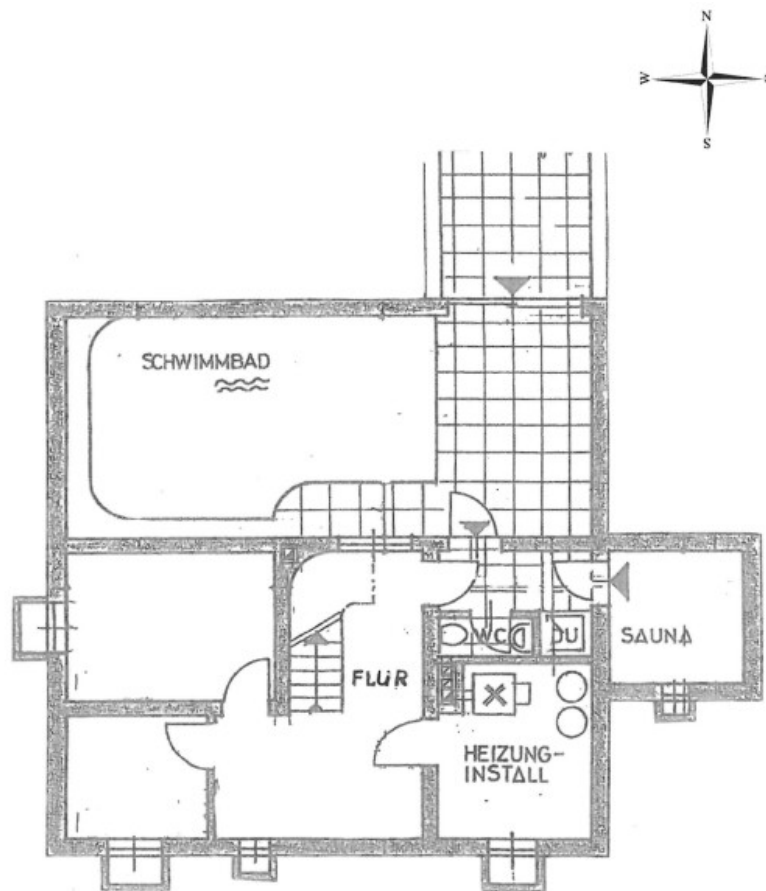


Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1990 präsentiert sich auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche und bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, die hohen Wohnkomfort verspricht.

Mit insgesamt 6 Zimmern und 2 Badezimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die offene Küche bildet das Herzstück des Wohnbereichs und erlaubt modernes Kochen und geselliges Beisammensein. Der angrenzende Wohnraum wird durch einen Kamin im Wohnzimmer bereichert, der nicht nur eine angenehme Atmosphäre schafft, sondern auch in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt.

Zu den herausragenden Besonderheiten dieser Immobilie zählen sowohl ein Außen pool als auch ein Innenpool, die das Freizeit- und Erholungsangebot deutlich erweitern. Im Sauna Bereich finden Sie die passende Ergänzung zur privaten Wellness-Landschaft des Hauses. Ob sportliche Betätigung, Entspannung nach einem langen Tag oder gesellige Momente mit Familie und Freunden – das Haus bietet dafür optimale Voraussetzungen.

Die Installationen und Ausstattungen entsprechen modernen Ansprüchen. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima und gleichmäßige Temperaturverteilung – unabhängig von der Jahreszeit. Das architektonische Gesamtkonzept wird durch die Positionierung des Gebäudes auf einem Eckgrundstück abgerundet, was zusätzliche Gestaltungsoptionen für die Nutzung von Garten und Außenflächen eröffnet.

Das gefragte Zusammenspiel aus weitläufiger Wohnfläche und funktionaler Raumaufteilung gewährleistet Flexibilität für verschiedene Lebenslagen. Ob Arbeiten im Homeoffice, Rückzugsorte für die Familie oder Gästezimmer – mit sechs Zimmern stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen für einen hohen Alltagskomfort und reibungslose Abläufe im Familienleben.

Auch die Außenanlagen lassen keine Wünsche offen: Neben dem Außen pool bietet das Gelände ausreichend Platz für Gartengestaltung, Spielbereiche oder ruhige Rückzugsorte. Durch die moderne Gestaltung und die umfassende Modernisierung befinden sich sämtliche Bereiche in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Abschließend stellt dieses Einfamilienhaus ein überzeugendes Immobilienangebot für alle

dar, die Wert auf eine gehobene Ausstattung, viel Wohnraum sowie Freizeit- und Wellnessmöglichkeiten legen. Die Kombination aus Innenpool, Außen pool, Sauna Bereich, offener Küche und Kamin im Wohnzimmer spiegelt ein besonderes Lebensgefühl wider. Das großzügige Eckgrundstück rundet das attraktive Angebot ab und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Eine Besichtigung dieses Hauses empfiehlt sich, um alle Facetten und Besonderheiten vor Ort erleben zu können. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich von den Qualitäten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## Alles zum Standort

Mönchengladbach-Hockstein besticht als kompakter und familienfreundlicher Wohnbezirk, der durch seine ruhige und dennoch stadtnah gelegene Lage eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schafft. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit schnellen Verkehrsverbindungen sowie die Nähe zu Kliniken und Schulen unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses begehrten Stadtteils.

Der Stadtteil Rheydt, zu dem Hockstein gehört, zeichnet sich durch seine lebendige Gemeinschaft und die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz aus. Mit dem Rheydt Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung sowie mehreren Buslinien, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind, profitieren Familien von einer optimalen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren und Freizeitangebote. Die kompakt urban geprägten Wohngebiete bieten eine funktionale Infrastruktur, die besonders für Familien mit Kindern ein sicheres und vielseitiges Umfeld schafft.

In puncto Bildung und Betreuung überzeugt Hockstein mit einer Vielzahl an Kindergärten und Schulen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind – vom städtischen Familienzentrum Am Hockstein, das nur 3 Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis zur Gemeinschaftsgrundschule Hockstein, die in etwa 6 Minuten erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Espenstraße befinden sich in angenehmer Nähe und sind bequem mit dem Bus erreichbar. Für die Gesundheit der Familie sorgen nahegelegene Kliniken wie die Klinik für Frauenheilkunde & Geburtshilfe sowie das Elisabeth-Krankenhaus Rheydt, die beide in nur etwa 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Apotheken und Fachärzte ergänzen das medizinische Angebot und gewährleisten eine umfassende Versorgung direkt vor Ort.

Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Sportbegeisterte können zudem das nahegelegene Fitnessstudio Just Fit in nur 5 Gehminuten nutzen. Für gesellige Stunden laden charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Umgebung ein, die in einem Radius von 5 bis 8 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind und kulinarische Vielfalt bieten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Hirschweg und Am Hockstein in nur 2 bis 3 Minuten Fußweg, sowie die Nähe zu Autobahnanschlüssen gewährleisten eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So ist nicht nur der Alltag entspannt zu gestalten, sondern auch Ausflüge und Pendelwege bleiben komfortabel und zeitsparend.

**Insgesamt bietet Mönchengladbach-Hockstein Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Wohnumfeld, das durch seine ausgewogene Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.**

**Objektnummer: 26038012 - 41239 Mönchengladbach-Hockstein - Rheydt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jan Helmut Drenker**

---

**Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach**

**Tel.: +49 2161 - 56 706 45**

**E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**