



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Neubauvorhaben

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-MaKw-80661

## Lichtdurchfluteter 3-Zimmer-Traum im schönen Gräfrath

### Eckdaten

Kaltmiete	2.021,00 €
Warmmiete	2.205,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>122,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Fahrradstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Solingen liegt im grünen Bergischen Land und verbindet städtische Infrastruktur mit einer naturnahen, erholsamen Umgebung. Der Stadtteil Gräfrath gilt als einer der charmantesten und ruhigsten Stadtteile der Stadt und ist besonders bei Menschen beliebt, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.***

***Die historische Altstadt von Gräfrath mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Kulturelle Veranstaltungen und saisonale Märkte sorgen für Abwechslung, ohne die ruhige Atmosphäre zu beeinträchtigen.***

***Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Parks und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Bewegung im Alltag.***

***Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Gastronomie sind gut erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Mobilität ohne lange Wege möglich ist. Gleichzeitig ist das Wohngebiet angenehm ruhig und abseits von Verkehrslärm gelegen.***

***Eine Lage, die Sicherheit, Ruhe und Komfort vereint – ideal für Menschen, die entspannt und hochwertig wohnen möchten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Diese luxuriöse 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines exklusiven Wohnensembles und ist ab Herbst 2026 bezugsfertig.*

*Im selben Gebäude stehen zudem weitere 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Sprechen Sie uns gerne an.*

*Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene Ausstattung sowie eine energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard. Großzügige Fensterfronten und Deckenhöhen von ca. 2,65 m schaffen ein helles, offenes und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Modern, elegant und zeitlos – willkommen im EngelsGarten, wo Wohnräume Wirklichkeit werden.*

*Die ca. 122 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Über das einladende Entrée gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige, überdachte Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen und Genießen.*

*Über die Diele erreichen Sie das Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Gäste-Duschbad sowie das Masterbad. Beide Bäder sind mit hochwertigen Design-Sanitärobjekten ausgestattet und erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Ästhetik.*

*Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 100 € monatlich zusätzlich angemietet werden.*

*Erleben Sie maximale Wohnqualität in einer der attraktivsten Neubauadressen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlos elegante Ausstattung, die Komfort, Design und Energieeffizienz harmonisch vereint.**

**In allen Wohnräumen wurde edles Eichenparkett „Natur gebürstet“ verlegt, ergänzt durch 8 cm hohe, weiß lackierte Weimarer Fußleisten, die das klare Gesamtbild stilvoll abrunden.**

**Für ein zukunftsorientiertes und kosteneffizientes Energiekonzept sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer groß dimensionierten Photovoltaikanlage. Sämtliche Räume sind mit einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet und bieten ganzjährigen Wohnkomfort.**

**Die Außenfassade erhält einen hochwertigen, langlebigen Anstrich. Dreifach verglaste Kunststoffisolierfenster sowie bodentiefe Balkonfenster mit elektrischen Rollläden der Marke Alukon gewährleisten exzellenten Wärme- und Schallschutz. Durch umfassende Dämmmaßnahmen und moderne Fenstertechnik erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A.**

**TV- sowie LAN-Anschlüsse in jedem Raum sind selbstverständlich vorhanden und erfüllen die Anforderungen an modernes Wohnen.**

**Das Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung, einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank sowie einem WC von Villeroy & Boch. Edle Armaturen von Grohe unterstreichen den gehobenen Anspruch. Die komplette Badausstattung ist im Miet-/Kaufpreis enthalten.**

**Ein repräsentatives Entrée mit Videosprechanlage, weiß lackierte Innentüren mit ca. 2,11 m Höhe, die offene Architektur, bodentiefe Fensterflächen, der großzügige Balkon sowie die offene Küche schaffen ein lichtdurchflutetes, modernes Wohnambiente. Hochwertigste Materialien und eine durchdachte Planung machen diese Wohnung zu etwas Besonderem.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Vertrauen, Erfahrung und persönliche Begleitung***

***Viele Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden sich im Laufe des Lebens dafür, sich räumlich zu verkleinern – mit dem Wunsch nach weniger Aufwand, mehr Komfort und einer sorgenfreien Zukunft. Genau hierbei begleiten wir Sie mit Erfahrung, Ruhe und Verlässlichkeit.***

***Wir sind stolz darauf, durch unser kontinuierliches Engagement auf den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Kundenbewertungen erzielt zu haben. Darüber hinaus wurde unser Unternehmen von der renommierten Fachzeitschrift „FOCUS-Spezial“ seit 2013 durchgehend als eines der besten Immobilienunternehmen Deutschlands ausgezeichnet – ein Zeichen für Qualität, Seriosität und Beständigkeit.***

***Als FALC Exklusivpartner bieten wir Ihnen zusätzliche Sicherheit und Reichweite. Wir sind Teil eines starken Immobiliennetzwerks mit über 150 Partnern an mehr als 100 Standorten in Deutschland und Europa. Dadurch können wir auf über 1.000 Immobilienangebote zugreifen – national wie international – und gleichzeitig Ihre Immobilie gezielt vermarkten. In unserer umfangreichen Datenbank warten mehr als 50.000 geprüfte Interessenten auf passende Objekte.***

***Uns ist besonders wichtig, dass Sie sich während des gesamten Verkaufsprozesses gut aufgehoben und entlastet fühlen. Wir nehmen uns Zeit, erklären jeden Schritt verständlich und begleiten Sie persönlich – von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe.***

***Gerne verkaufen wir kompetent, diskret und mit Herz auch Ihre Immobilie. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen – wir kümmern uns darum.***

***Ihre Ansprechpartnerin:  
FALC Immobilien  
Margarita Kwiring  
remscheid@falcimmo.de  
Büro: 02191 – 565 74 59***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

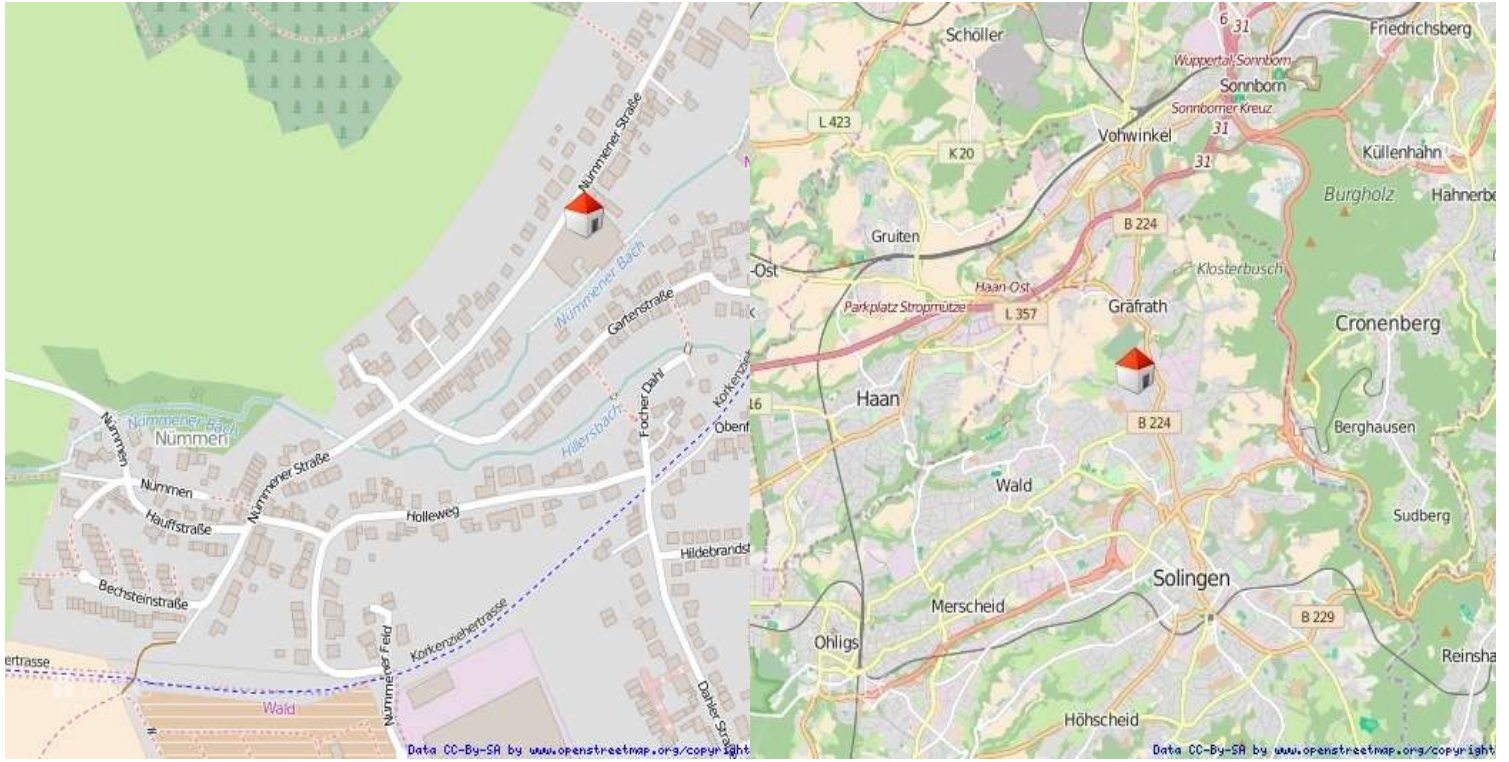
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)