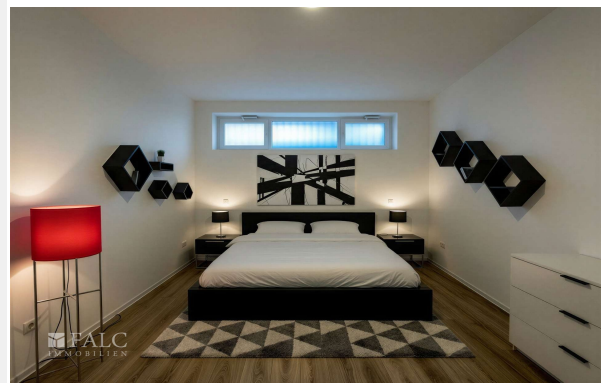




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-82366

*Vom Standard gelangweilt? Dann wird's Zeit für Wohnen mit Charakter – vollständig saniert*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**148.700,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Ang**

**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>75,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.030,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.04.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>129</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.04.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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

*Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach und verbindet urbane Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag.*

*Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und NORMA sind fußläufig erreichbar, ebenso gastronomische Angebote in direkter Umgebung. Auf derselben Straße befindet sich mit dem Restaurant Elià eine überregional geschätzte Adresse für gehobene mediterrane Küche. Der nahegelegene Hans-Jonas-Park bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität im Grünen und wurde in den vergangenen Jahren attraktiv neugestaltet – ideal für eine kurze Auszeit im Freien.*

*Auch die Anbindung überzeugt: Die Bushaltestelle Fliethstraße befindet sich nahezu vor der Tür, der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus bestehen optimale Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Mit dem Auto gelangen Sie zügig zur B57 und A52, wodurch auch Düsseldorf und das Rheinland schnell angebunden sind.*

*Bildungseinrichtungen wie die Gesamtschule Volksgarten sowie weitere Einrichtungen befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.*

*Die Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit gewachsener Umgebung – ideal für alle, die kurze Wege und städtische Infrastruktur schätzen.*

## Objektbeschreibung

*Diese Immobilie beginnt nicht im Treppenhaus – sondern an ihrer eigenen Haustür.*

*Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang an der Korschenbroicher Str. 27 – ein Wohnkonzept mit klarer Abgrenzung und angenehmer Privatsphäre.*

*Die Einheit wurde vollständig saniert und präsentiert sich heute technisch wie optisch auf zeitgemäßem Niveau. Hier verbindet sich charakterprägende Architektur mit modernem Wohnkomfort.*

*Ursprünglich als Café genutzt, wurde das Objekt mit viel Gespür in eine stilvolle Wohnung umgewandelt – ein Ursprung, der sich bis heute in der besonderen Raumgestaltung und der markanten Raumwirkung widerspiegelt.*

*Schon beim Betreten wird deutlich: Hier wurde nicht einfach Fläche verteilt, sondern Raum bewusst gestaltet – eine Aufteilung mit klarer Handschrift und Persönlichkeit. Die großzügige Deckenhöhe verstärkt das Raumgefühl zusätzlich und sorgt für eine Atmosphäre, die man so nicht*

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

*alltäglich erlebt.*

*Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet Platz für eine Theke oder eine kompakte Kochinsel – ideal für kommunikatives Kochen und modernes Wohnen.*

*Das moderne Badezimmer greift die klare Gestaltungssprache auf und ergänzt den stimmigen Gesamteindruck.*

*Schlafzimmer und Hobbyraum sind zur ruhigen Gebäuderückseite ausgerichtet. Hier genießen Sie eine außergewöhnliche Ruhe – ein Bereich der Wohnung, in dem vom Umfeld praktisch nichts wahrnehmbar ist. Perfekt für erholsamen Schlaf oder konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.*

*Auch seitlich profitiert die Wohnung von einer durchdachten Abschirmung: Zur einen Seite trennt bereits das Nachbarhaus mit entsprechendem Wandaufbau, zur anderen grenzt lediglich die Diele bzw. der Küchenbereich an eine tagsüber genutzte Gewerbeeinheit. Wohn- und Ruheräume liegen dadurch angenehm geschützt.*

*Ein besonderes Plus bietet der außergewöhnlich großzügige Kellerraum. Durch die frühere Nutzung der Einheit als Café steht hier deutlich mehr Fläche zur Verfügung als bei klassischen Kellerabteilen.*

*Ergänzt wird das Angebot durch einen bereits angemieteten Tiefgaragenstellplatz im selben Gebäude, der vom neuen Eigentümer übernommen werden kann – komfortabel, witterungsgeschützt und direkt erreichbar.*

*Für Besucher stehen zudem ausreichend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung.*

*E-Scooter in unmittelbarer Nähe ermöglichen es, kurze Wege schnell und unkompliziert zu erreichen.*

*Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die kein austauschbares Zuhause suchen, sondern Individualität schätzen. An Menschen, die Raumgefühl, Eigenständigkeit und Charakter bewusst wählen.*

*Hier wohnen Sie nicht einfach – hier wohnen Sie anders.*

**Hausgeld: 330 €**

**davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen: 62,37 €**

**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

**Auf einen Blick:**

- **Wohnungstyp:** Erdgeschosswohnung
- **Zimmer:** 2 + Hobbyraum
- **Raumaufteilung:** Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Hobbyraum, Diele, Bad
- **Wohnfläche:** ca. 75,74 m<sup>2</sup>
- **Baujahr Gebäude:** 1968

**Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem durchgehend erneuerten Zustand. Neben dem Austausch aller Fenster und der Erneuerung der Elektrik wurde auch das Badezimmer modern gestaltet.**

**Das Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtbild mit zeitgemäßem Komfort – bezugsbereit ohne weiteren Aufwand.**

**Weitere Modernisierungsmaßnahmen:**

- **2026:** Sanierung des Tores zur Tiefgarage
- **2024:** Treppenhaussanierung
- **2024:** Teilweise Sanierung der Dachflächenfenster
- **2020:** Erneuerung der Gas-Zentralheizung

**Besondere Merkmale:**

- **Separater Wohnungseingang mit eigener Hausnummer (Korschenbroicher Str. 27)**
- **Individuelle Raumstruktur mit besonderem Charakter**
- **Offene Küche mit Option für Theke oder kompakte Kochinsel**
- **Zusätzlicher Hobbyraum – ideal für Homeoffice, Fitness oder kreative Nutzung**
- **Hohe Decken (ca. 2,79–2,96 m) für ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl**
- **Hoch angesetzte, elektrisch bedienbare Fenster – privat und möblierungsfreundlich**
- **Elektrische Außenrollos zur Straßenseite**
- **Hörmann-Wohnungseingangstür mit vertikalem Glaselement**
- **Video-Gegensprechanlage für kontrollierten und sicheren Zugang**
- **Außergewöhnlich großer Kellerraum mit Metalltür – ca. 3x Standardgröße**
- **Architektonisch integrierte Wandnische mit vorbereiteter Beleuchtung**
- **Hochwertiger Laminatboden in zeitloser, vielseitig kombinierbarer Farbgebung**
- **Modernes Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche und großformatigen Fliesen**
- **Regendusche (Rainshower) mit zusätzlicher Handbrause**
- **Markenarmaturen von Grohe im Sanitärbereich**
- **Großzügiger Wandspiegel über nahezu die gesamte Badbreite**
- **Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss**
- **Gas-Zentralheizung mit Funkablesung (keine Ablesetermine)**

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

- *Dezentrale Warmwasserversorgung über energieeffiziente Vaillant-Durchlauferhitzer*

**Digitale Anbindung:**

- *Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s verfügbar (Quelle: Vodafone)*
- *VDSL mit bis zu 250 Mbit/s verfügbar (Quelle: Telekom)*

**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**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.***

***Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Zur besseren Veranschaulichung wurden einzelne Räume unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) visualisiert. Die dargestellten Möblierungen dienen als Inspiration und zeigen mögliche Einrichtungsideen. Selbstverständlich kann die Wohnung vollständig nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltet werden.***

**FALC Immobilien Essen**

**Marc Baudrexl**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 \*WHATSAPP-BUSINESS\***

**Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646**

**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)

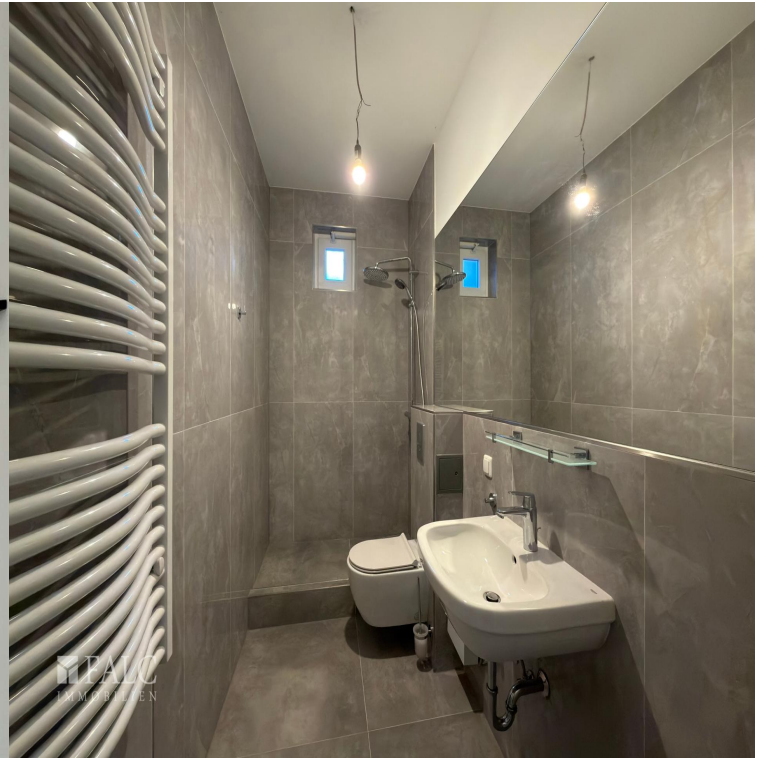
[Online ansehen](#)



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)

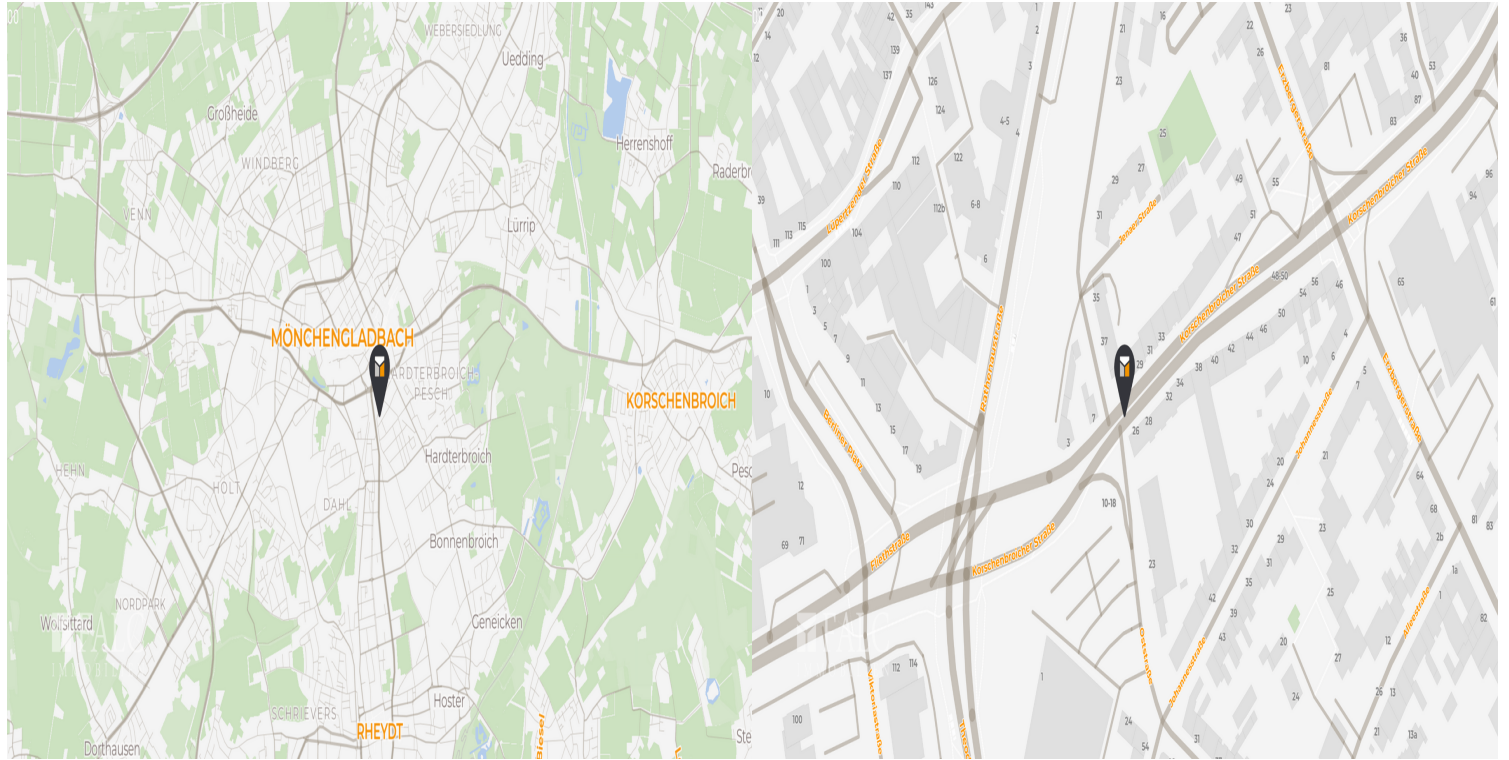
[Online ansehen](#)



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)

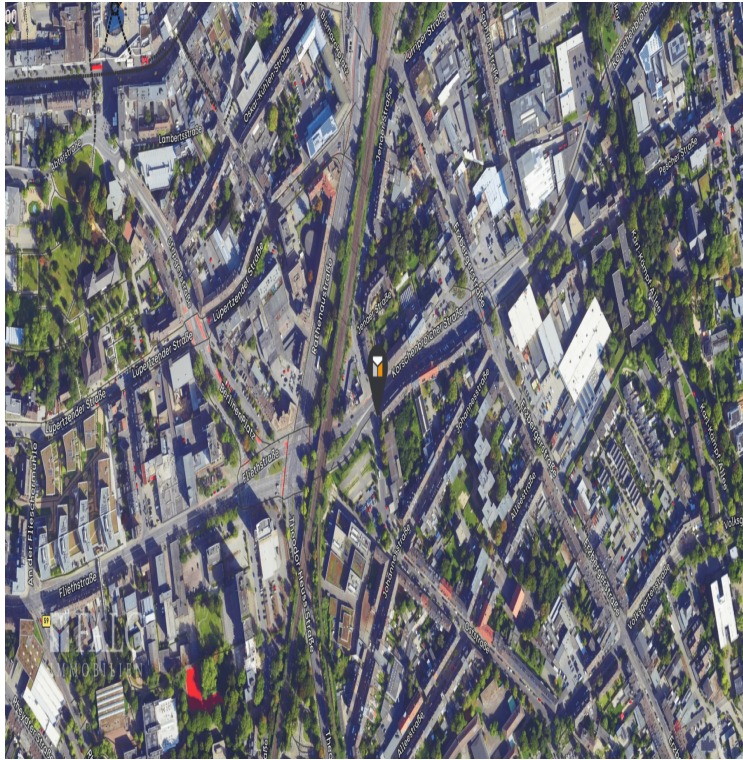
[Online ansehen](#)



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

**FALC**  
IMMOBILIEN



www.falc-immobilien.de

**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](#)