



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NOM-72038

Villa in Traumlage

Eckdaten

Kaufpreis

929.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	226,0 m²
Nutzfläche	66,0 m²
Grundstücksfläche	680,0 m²
Gesamtfläche	292,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.08.2035
Energiebedarf	236
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	08.08.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Haus befindet sich zentral, aber dennoch ruhig gelegen in Grevenbroichs bester Wohnlage, dem Krankenhausviertel. Der Marktplatz, verschiedene Cafés und Restaurants, die Geschäfte in der Fußgängerzone und Supermärkte (Kaufland, Aldi) sind in ca. 3-5 Min zu Fuß erreichbar, ebenso Arztpraxen, Apotheken, Banken, das Rathaus, die öffentliche Verwaltung, das Krankenhaus und die Schulen. Es sind nur ca. 100 m zum Stadtpark und zum Waldesrand.

In 5 Min. ist man mit dem PKW auf der A46 Richtung: Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach und über die B59 nach Köln.

Es besteht eine direkte Bahnanbindung nach Köln - Mönchengladbach - Neuss und Düsseldorf. Der Bahnhof ist in ca. 8 Minuten fußläufig erreichbar.

Kindergärten (ca. 400 m + 800 m), die Grundschule (ca. 600 m), das Gymnasium (ca. 800 m) und die Gesamtschule (ca. 200 m) sind ebenfalls in direkter Nachbarschaft.

Zahlreiche Sportvereine (Tennis, Turnen, Kanu, Fußball und Leichtathletik sind mit dem Fahrrad leicht zu erreichen.

Darüber hinaus bietet der Kreis Neuss ein gut ausgeschildertes Fahrradwegenetz für Ihre Freizeitaktivitäten an.

Das Haus ist sehr gut geeignet für Familien oder Paare, die ein Haus mit charmanter Architektur schätzen, ruhig, aber dennoch zentral, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld, leben möchten und eine schnelle Anbindung an die Großstädte Köln, Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach wünschen.

Objektbeschreibung

Dieses ca. 1935 massiv gebaute, freistehende und repräsentative Einfamilienhaus mit sehr schönem Garten, liegt ruhig, (30er Zone, reine Wohnlage) aber dennoch sehr zentral gelegen, mitten im Zentrum von Grevenbroich. Das 680 m² große Grundstück in bester Süd-West-Lage und der angrenzende Stadtpark ist passend für diese Top-Wohnlage in Grevenbroich.

Wohnfläche im EG: ca. 124 m², Wohnfläche im OG: ca. 102 m², Wohnfläche im DG: ca. 66 m² (eingeschränkt) Gesamt: ca. 292 m².

Der Hauseingang liegt zurückspringend und ist daher überdacht. Vom Eingangs-Windfang gelangt man in die sehr geräumige Eingangsdiele, mit offenem Garderobenbereich, Gäste-WC und dem Zugang zum Wohnzimmer, Arbeitszimmer und zur Küche, sowie über die schöne Holzterasse direkt ins Obergeschoss. Im hellen und großzügigen Wohnbereich mit Wintergarten, dieser auf der kompletten Gartenseite, finden Sie ausreichend Platz für Ihre Couch-Sitzgruppe, einem stilvollem Sitzbereich vor dem vorhandenen Kamin und eine geräumigen Platz für einen großen Esstisch mit direktem Ausblick in den Garten. Hier finden Sie Zugang auf die Gartenterrasse in Süd/West Ausrichtung. Ein schön begrünter Fischteich und die ruhige Umgebung bringt Ihnen Erholung pur. Abgerundet wird die großzügige Raumfolge durch eine zum Wohn/Essbereich und Wintergarten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

offene, seitlich gelegene Küche mit separater Abstell- oder Vorratskammer. Hier sind Einbauschränke mit weißen Fronten, belegt mit einer wertigen, grauen Granit-Arbeitsplatte, vorhanden. Elektrogeräte (Fa. Siemens), wie: Induktions-Kochfeld mit Backofen und Dunstabzugshaube, ein Kühl- und ein Gefrierschrank und die Spülmaschine, sind ebenfalls vorhanden und in den Küchenmöbeln eingebaut. Der Bürobereich im Erdgeschoss lässt sich durch eine in die Wand laufende Schiebetür mit Glasscheiben, von dem Wohnbereich trennen. Alternativ zum Büro haben Sie hier Ihr Fernseh-Film-, oder Audiostudio. Sie haben die Wahl.

Zurück in der hellen Eingangsdiele haben Sie von hier aus den Aufgang zum Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern, eines davon mit separater Kleiderkammer, einem weiteren Wohnzimmer mit Zugang auf die ca. 10 m² große Balkonloggia mit Blick in den Garten und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Von dort aus erreicht man einen weiteren, ca. 5 m² großen Balkon. Auf dem ca. 14 m² großen Treppenpodest ist Platz für einen Arbeitsbereich (Home Office) oder eine Spiellandschaft für Ihre Kleinen.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere, als Nutzfläche ausgebaute, Zimmer, die Sie entweder als Schlaf-, Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer nutzen können. Sie haben die Auswahl. Ein zusätzliches, helles Duschbad mit Waschbecken, Dusche und WC rundet die Großzügigkeit des Raumangebotes Ihres Hauses ab.

Im Kellergeschoss befindet sich der Waschraum mit Ausgang in den Garten, weitere Hobbyräume, sowie der Heizungsraum mit Öltank. Zwei PKW Stellplätze hintereinander befinden sich links neben dem Haus. Die Garage mit vorgelagertem Stellplatz finden Sie auf der rechten Grundstücksseite. Ihre Fahrräder können Sie auch im vorhandenen, großen Gartengerätehaus unterstellen.

Sie suchen ein gehobenes Eigenheim in einer sehr ruhigen Wohnlage? Hier werden Sie fündig! Sie werden begeistert sein! Anschauen lohnt sich!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Baujahr: ca.1935 mit zahlreichen Renovierungen und Modernisierungen in 2005 und fortlaufend.
Bauweise: Massiv, Außenwände außen mit dunkelrotem ABC-Klinkerstein, Innenwände verputzt und größtenteils mit Tapete belegt, Kellerdecke aus Beton, Dach: Betondachstein Fa. Braas, Frankfurter Pfanne Glanz Granit, Erneuerung in 2009 inkl. der Zink - und Kunstschieferarbeiten und der Fallrohre. Bodenbeläge: Eingangsbereich, Diele, Garderobe, Gäste WC: Solnhofener Platten, im Wohnzimmer und Büro: Echtholzdielen, im Wintergarten und Küche großformatige Fliesen in anthrazit, marmoriert. OG: Teppichboden in Wohn-, und Schlafzimmer, Echtholzdielen im weiteren Schlafzimmer und in der Diele, im Badezimmer: großformatige Fliesen in anthrazit, marmoriert, auch teilweise als Wandfliese, ansonsten großformatige Wandfliesen in weiß. Treppenanlage: Holzterasse mit Handlauf, Korpus weiß gestrichen, Holzstufen sind aus massivem, hellem Holz. Innentüren: Holztüren, teilweise weiß gestrichen, oder mit Holzfurnier glasiert. Fenster: Kunststofffenster, doppelt isolierverglast Baujahr größtenteils 2005, Kunststoffrollläden, wo vorhanden, größtenteils elektrisch betrieben, Velux-Fenster im DG, 2005, mit manuell betriebenen Rollläden. Fenster im Kellergeschoss teilweise älter. Wintergarten: Einbau 2005, Dreischichtholz, VSG Glasscheiben, doppelt Isolierverglast, elektrische Sonnenmarkise mit zusätzlicher horizontaler, durchsichtiger Sonnenschutz-Markise, Schiebetürelement als Öffnung zum Garten. Im Teilbereich des Wintergartens: elektrische Fußbodenheizung.
Heizungsanlage: Ölheizung, Niedrigtemperatur Fa. Buderus, Baujahr 1990, Schornsteinsanierung mit Edelstahlrohr 2005. Warmwasseraufbereitung mit Unterstützung über Solarthermie, Fa. Vaillant, Baujahr 2009, 4 Dachkollektoren sind auf dem Dach installiert, Heizleitungen neu oder überarbeitet, Heizkörper größtenteils ausgetauscht und mit Thermostatventilen versehen.
Gäste WC: weiße Sanitärkeramik, Hänge WC, Waschtisch mit kleinem Unterschrank, integrierte Deckenleuchten. weiße Wandfliesen, modernisiert 2005. **Badezimmer OG:** großer Waschtisch mit Installations-Verkleidung, große Badewanne mit Duschschlauch, fast ebenerdige Dusche mit Glaswand, Hänge Bidet und Hänge WC, weiße Sanitärkeramik, elektrische Fußbodenheizung.
Duschbad DG: weiße Wandfliesen, teilweise mit Farbbordüren, graue Bodenfliesen, Waschbecken, fast ebenerdige Dusche mit Glaswand, Spiegelschrank und Hänge WC, weiße Sanitärkeramik, integrierte Deckenleuchten, Elektro: Austausch aller Schalter- und Steckdosenelemente, Erweiterung der Elektroverkabelung und zusätzlicher Einbau von FI-Sicherungen. (2005) Einbau Siedle Tür-Sprechanlage. Kellergeschoss: Werkzeug- und Abstellraum, Heiz- und Tankraum, Waschkeller mit Ausgangstreppe in den Garten.
Garten: Gartenhaus für die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrräder, sowie ein Rasenroboter und eine Gartenbeleuchtung ist bereits vorhanden. Die Garage und PKW Stellplätze liegen seitlich neben dem Haus.
Die Errichtung eines Carports oder einer weiteren Garage ist baurechtlich möglich.

Ein Satellitenanschluss ist vorhanden, Internetanschluss ist nach Angaben Online Check mit je

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

max. 1.000 MBits im Download und 50 MBits im Upload nach Internetrecherche verfügbar.

Ein gehobenes Wohnambiente erwartet Sie. Hier können Sie alle Ihre Wohnträume realisieren!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

***Besichtigen Sie die Wohnung im 360° Rundgang unter:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3125037>***

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte und Gutachter für Immobilienbewertung, TÜV Rheinland zertifiziert und geprüfter ImmoSchaden-Bewerter, Sprengnetter Akademie, bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:
FALC Immobilien Norbert Mohren
Graf-Kessel-Str. 4-8
41515 Grevenbroich
02181 - 7051010***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

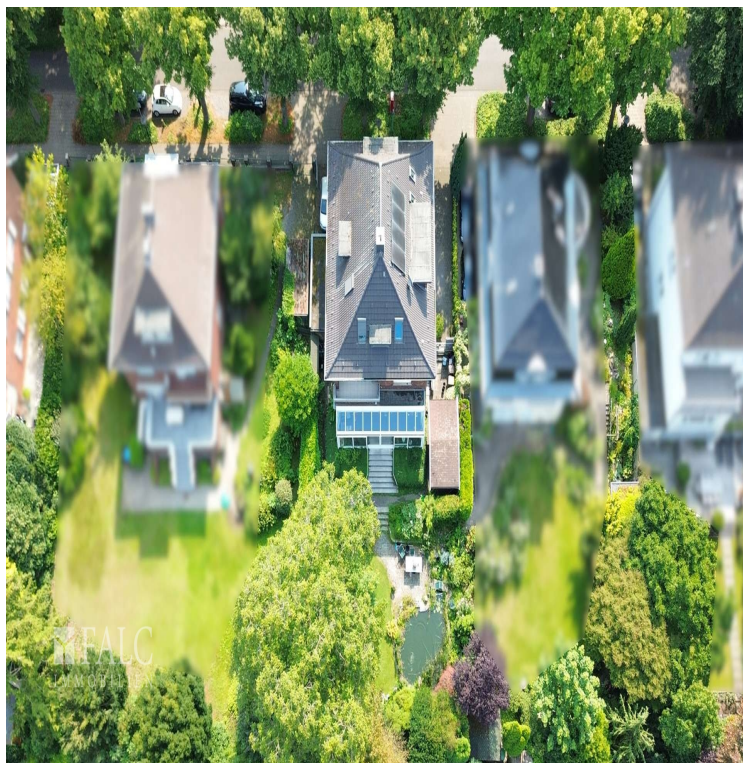
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

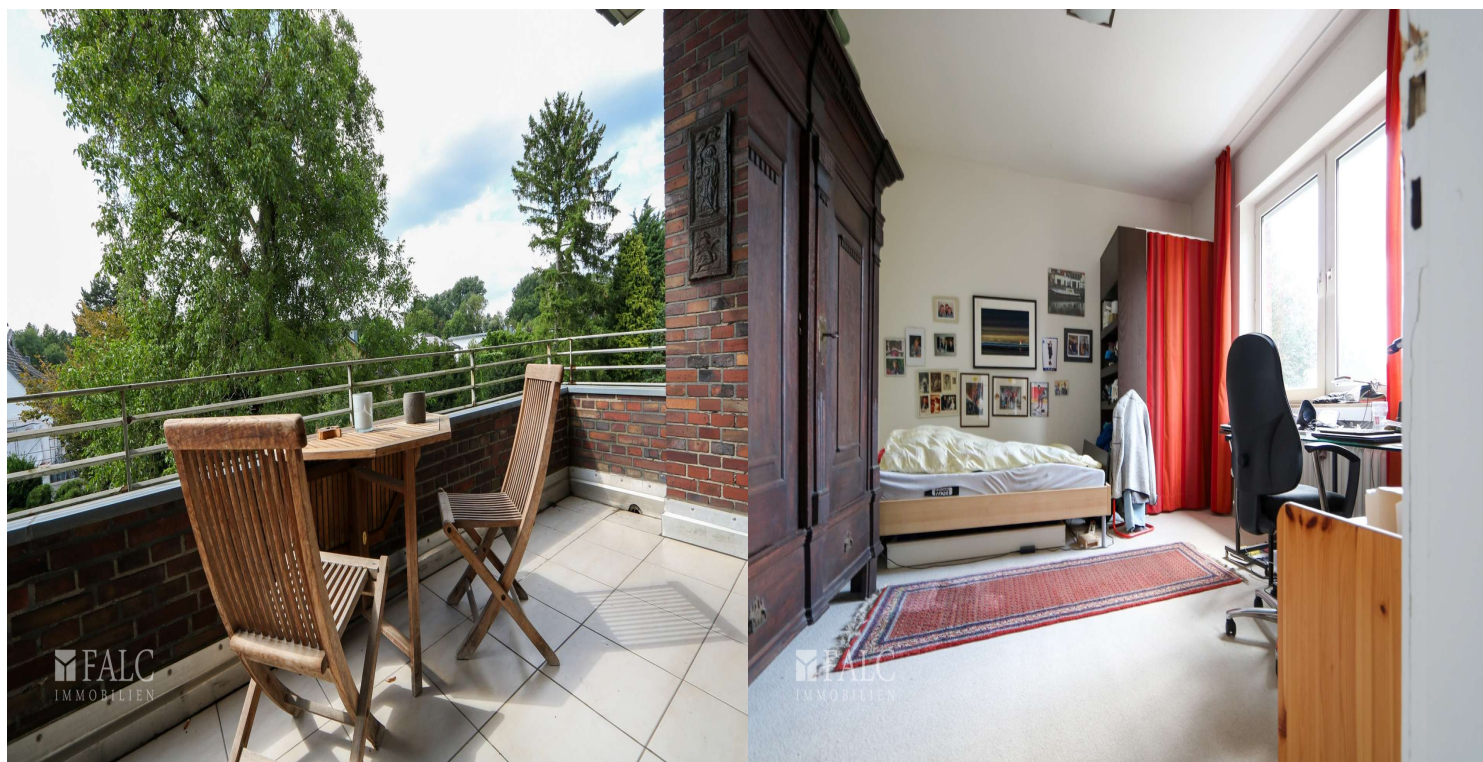
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Obergeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)