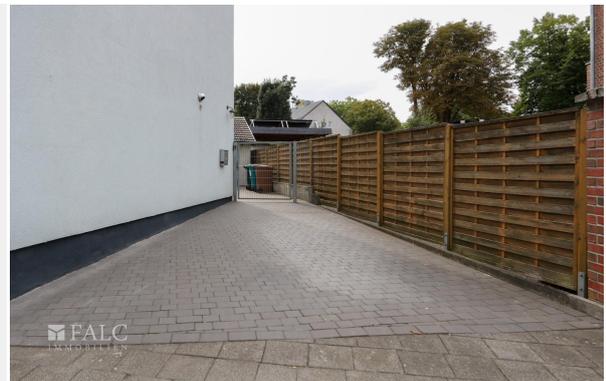




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NOM-73397

**einzigartiges, modernisiertes Reihenendhaus, Stil trifft auf Modernität!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**325.000,00 €**

**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>107,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>413,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Stein</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>138</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Diese Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, während der Bahnhof Hochneukirch in etwa 350 Metern erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A46 und A61 ebenfalls in der Nähe, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.***

***In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ein REWE-Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie mehrere Bäckereien, die frische Backwaren anbieten. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt.***

***Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen. Ein katholischer Kindergarten ist nur ca. 150 Meter entfernt, und auch eine Grundschule befindet sich in der Nähe. Die Freizeitgestaltung wird durch die Peter Bamm Halle, die nur einen Katzensprung entfernt ist, sowie den nahegelegenen Schmölderpark, der sich ideal für Spaziergänge und Erholung eignet, bereichert.***

***Für Sportbegeisterte bietet das Sportcenter in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung. Zudem ist das Schloss Wickrath, eine der Sehenswürdigkeiten der Region, in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und lädt zu kulturellen Ausflügen ein.***

***Der nächste Flughafen, der Segelflugplatz Wanlo-Niersquell, ist in ca. 5 Kilometern Entfernung gelegen, was für Sport/Hobbyflieger eine bequeme Erreichbarkeit bedeutet. Diese Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet der Kreis Neuss ein kilometerlanges Netz von hervorragend ausgebauten und beschilderten Fahrrad- und Wanderwegen und damit vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.***

***Anstreichen und Einziehen. Hier ist es möglich!***

**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

## Objektbeschreibung

*Dieses schöne Reiheneckhauses, Baujahr ca. um 1910, wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert und zuletzt liebevoll und detailreich renoviert. Vom Innenhof erreichen Sie den vorgebauten Eingangsbereich (errichtet 2003) und von hier aus führt der Weg direkt in die großzügige, offene Küche, die mit modernen Geräten und einem stilvollen Küchenblock ausgestattet ist. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse und ist der zentrale Treffpunkt des Hauses. Angrenzend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das durch seine vorderen und Seitenfenster viel Tageslicht erhält.*

*Im Erdgeschoss finden Sie zudem das komplett renovierte Badezimmer mit anschließendem Hauswirtschaftsraum. Eine offene Treppe führt in das Obergeschoss, wo sich das Schlafzimmer mit Gäste WC und ein Arbeitszimmer mit großem Vorraum befindet. Dieses bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und ist ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.*

*Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges Studio, das vielseitig genutzt werden kann, sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzliches Schlafzimmer. Der Gewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.*

*Mit einer Wohnfläche von ca. 107m<sup>2</sup>, sowie mit zusätzlichen ca. 40 m<sup>2</sup> Dachstudio und einem Kaufpreis von 325.000 € bietet dieses einzigartige Haus eine ideale Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Der Außenstellplatz bietet ausreichend Platz für Ihren PKW. Der Fahrradschuppen ist vielfältig nutzbar und bietet praktische Lösungen für Mobilität und Lagerung. Im Garten wartet ein weiteres Gartenhaus für alle Ihre Geräte und/oder Fahrräder. Weitere Abstellflächen finden Sie auch im Dachgeschoss des Anbaus, vom Treppenhaus des OGs erreichbar.*

*Dieses Haus ist perfekt für eine kleine Familien oder Paare, die ein stilvolles, modernes und funktionales Zuhause suchen.*

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**

**Baujahr:** ca. 1910, **Bauweise:** Massives Mauerwerk, Klinkerstein, außen Wärmedämmputz (2003). **Dach:** Betonsteinziegel, gedämmt, **Treppe:** Holztreppe, Wangen weiß gestrichen, zum Dachstudio: Stahlkonstruktion mit Holzstufen, weiß gestrichen. **Fußboden in der Küche** mit Naturbruchsteinen, alle weiteren Räume: Laminatboden in moderner Holzoptik. **Bäder** mit Bodenfliesen. **Fenster:** Kunststofffenster, zweifach isolierverglast (2015+2023), Kunststoffrollläden elektrisch gesteuert. **Im Dachgeschoss:** Velux Fenster in den Dachschrägen, **Innentüren:** Holztüren weiß foliert, oder mit Kassetteneinlage, weiß, versehen. **Innenwände:** größtenteils mit Raufasertapete, oder Malerflies belegt und weiß gestrichen. **Einbauküche:** Die moderne und praktische Einbauküche mit weißen Fronten ist bereits im Kaufpreis enthalten. **Küche** mit Einbauschränken, Spüle und Spülmaschine, Induktionsherd mit Backofen (in Arbeitshöhe) und Dunstabzugshaube nach draußen, Kühlschrank und Tiefkühlschrank, **Heizung:** Gastherme im DG, Gasbrennwert Fa. Fondital (2023) **Warmwasseraufbereitung** durch elektrische Durchlauferhitzer. Enthärtungsanlage für Wasser bereits vorhanden. **Heizkörper** weiß mit Thermostatventilen. **Badezimmer EG:** WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche, weiße Sanitärkeramik, Bodenfliesen in Holzoptik, großformatige Wandfliesen mit Bordüre und Handtuchheizkörper in weiß. **Gästebad im OG:** WC mit Waschbecken, weiße Sanitärkeramik, großformatige, weiße Wandfliesen mit Bordüre, Bodenfliesen anthrazit. **Terrasse im Garten:** Betonsteinbelag, **Schuppen:** 2 Photovoltaikpanel mit je 400 Watt angeschlossen, **Garten** mit Raseneinsaat. **Gewölbekeller:** Das Haus ist teilunterkellert, Zugang von der Küche aus über eine massive Betontreppe unter einer Bodenklappe. Der Keller ist mit Klinkersteinen ausgemauert. Eine automatische Lüftungsanlage ist vorhanden. Das Haus wurde von 2012 an sehr detailreich modernisiert: u.a. komplett neue Wasser- und Abwasserleitungen, Heizrohre, Elektroverkabelung und neue Elektrounterverteilung. **Fußböden, Bäder, Innentüren und Technik.**  
**Internet laut Internetresearch: 500 MBit/s Download, 50 MBit/s Upload möglich.**

**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**

***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/3127617>***

***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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

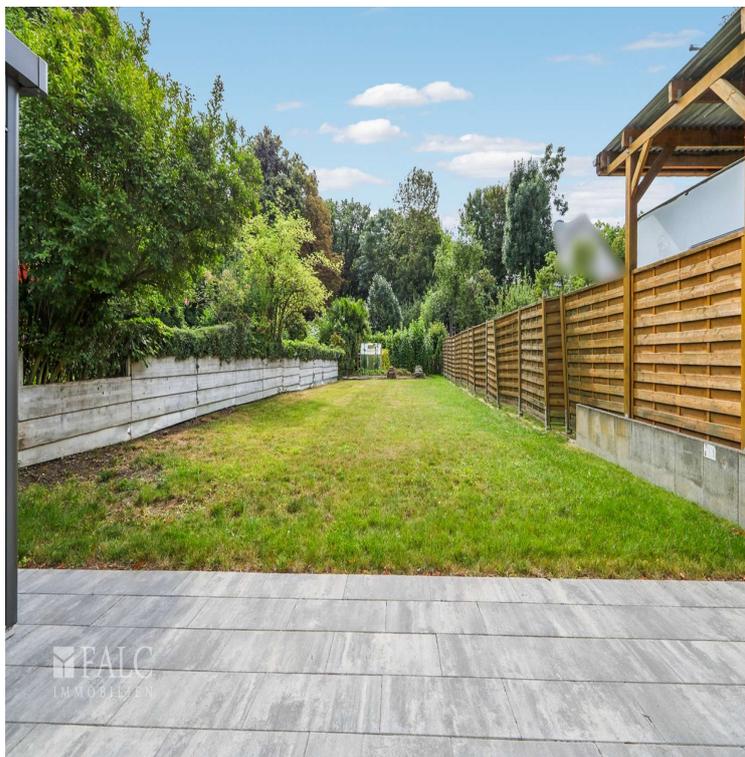
[Online ansehen](#)



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)

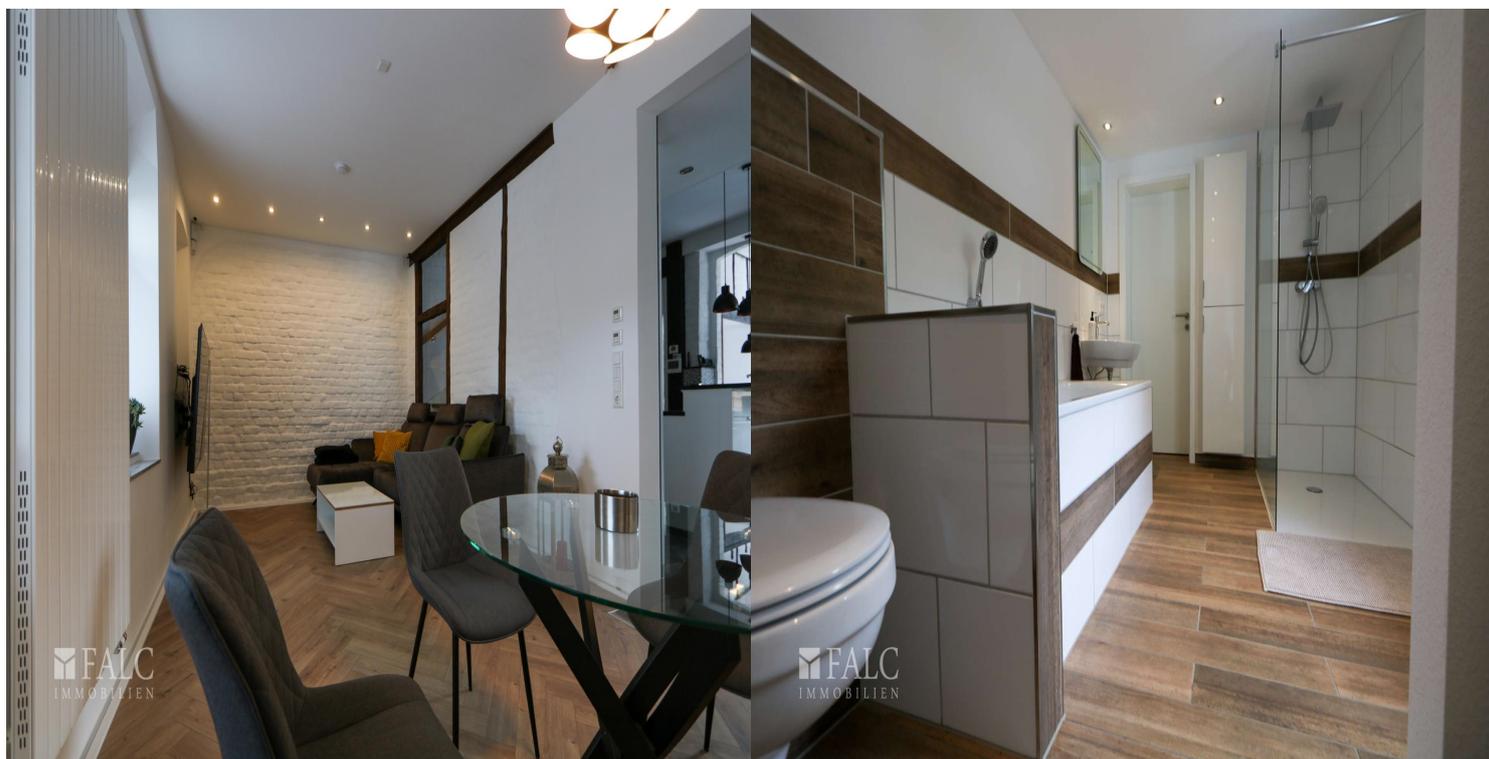
[Online ansehen](#)



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](#)



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)

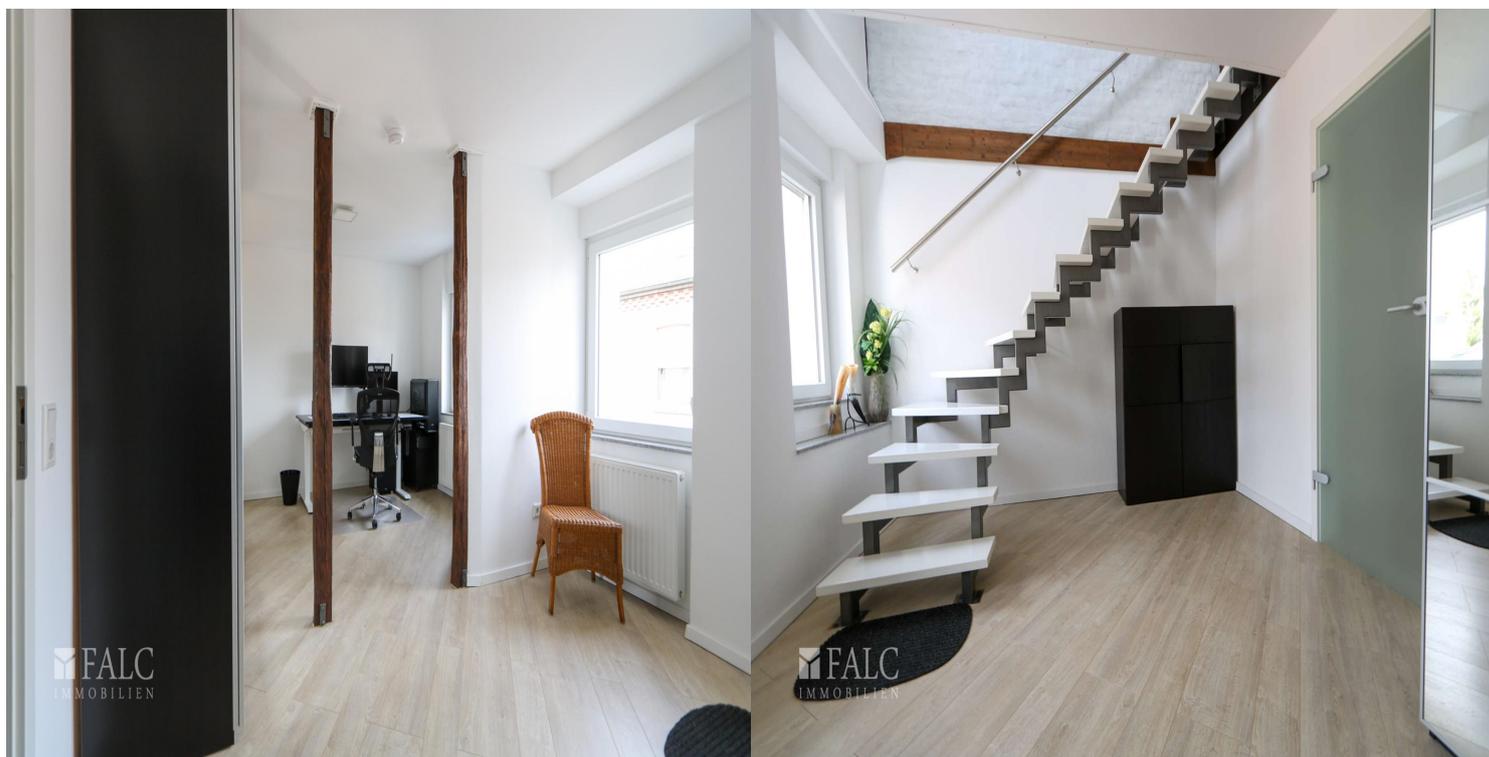
[Online ansehen](#)



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



Erdgeschoss

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



Obergeschoss



Dachgeschoss

**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)

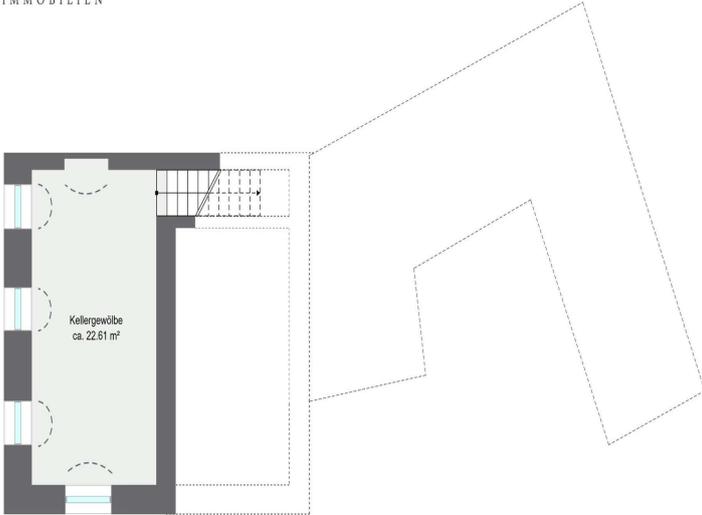
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Kellergeschoß

**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](#)