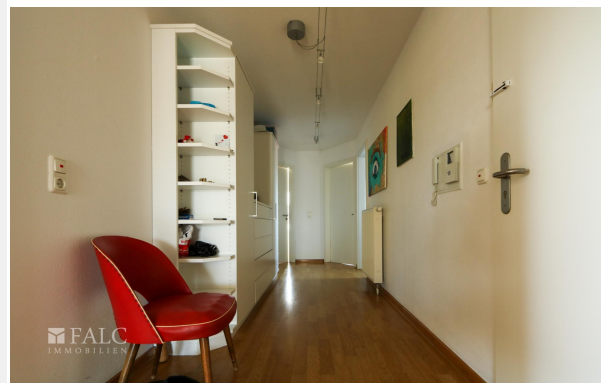




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NOM-82185

Großzügiges, barrierearmes Wohnen mittendrin!

Eckdaten

Kaufpreis **349.000,00 €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	110,0 m²
Grundstücksfläche	1.920,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.10.2028
Energiekennwert	76.7 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	24.10.2018
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Grevenbroich ist eine große kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen, zum Rhein-Kreis Neuss gehörend, mit rund 64.000 Einwohnern. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf-Köln-Mönchengladbach. Die Großstädte Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach sind verkehrstechnisch über die A540/B59 und die A46, bzw. A46/A61 mit dem Auto sehr gut angeschlossen. Mit der Bahn sind an alle drei Städte gut erreichbar.

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage am Rande der Innenstadt, direkt angrenzend an den Park der ehemaligen Landesgartenschau und dann weiter an den Bend (Mischwald) mit vielen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken und Sparkasse sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 300 - 900 m vorhanden. (Bäcker, Obst+Gemüse, Metzgerei, Aldi).

Kindergarten und die Grundschule liegen im 700 m Radius. Die weiterführenden Schulen in Stadtmitte sind ebenfalls fußläufig (300 - 800 m) zu erreichen. Zahlreiche Turn- und Sportvereine mit breitem Angebot, sowie das Hallen- und Freizeitbad liegen ebenfalls in direkter Umgebung.

Der Bend (Mischwald) mit der Erft (100 m) und das Tiergehege (1.000 m) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Hier finden Sie Erholung pur. Der Kreis Neuss bietet ein kilometerlanges Netz von hervorragend ausgebauten und beschilderten Fahrrad- und Wanderwegen und damit vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

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

Objektbeschreibung

Großzügiges, barrierearmes Wohnen mittendrin!

Sie finden hier eine lichtdurchflutete 4 Zimmerwohnung (ca. 110 m²), mit zwei Balkonen, zwei Dusch-Bädern und einem überbreitem Stellplatz in der Tiefgarage. Die Wohnfläche ist überwiegend mit massivem, hellem Eichen-Parkettboden belegt. Sie besticht durch ihre zentrale, dennoch ruhige Lage in Grevenbroich-Stadtmitte, mit der direkten Anbindung an die grüne Erftlandschaft. Diese sehr gepflegte, helle Wohnung liegt ohne weitere Nachbarwohnungen im Dachgeschoss eines ruhigen, 15 Parteienhauses. Der Aufzug fährt vom Kellergeschoss auf alle Etagen. Vom Eingangsbereich der Wohnung aus, gelangen Sie durch die geräumige Diele, wahlweise in den großen Wohn- und Essraum, mit offen gestalteter Küche, oder in den Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer-Trakt. Eine große Balkonterrasse, (Süd/Ost-Ausrichtung) ein weiterer Balkon, sowie die beiden Duscbäder runden die Großzügigkeit dieser Wohnung ab. Von den beiden Schlafzimmern aus haben Sie Zugang zum Balkon mit Westblick. Die leichten Dachschrägen verleihen der Wohnung zusätzliche Gemütlichkeit.

Genießen Sie von der Balkonterrasse aus, den idyllischen Ausblick auf das ehemalige Landesgartenschau Gelände, mit der anschließenden Erftaue, dem Tiergehege und mit der Vollrath Höhe am Horizont. Ein Abstellraum im Kellerbereich von ca. 5 m² und ein übergroßer Tiefgaragenstellplatz runden die Großzügigkeit dieses Kaufangebotes ab. In der ruhigen Atmosphäre werden Sie den Tag oder den Feierabend genießen und sich vom Alltag sofort erholen.

**Sie möchten zentral, aber auch mit direkter Anbindung an der Natur wohnen?
Dann sind Sie hier genau richtig.**

Ausstattung

Baujahr: 2005, Massivbauweise, vollunterkellert mit Tiefgarage. Wandaufbau: Klinkerstein außen, in Teilflächen Wärmedämmputz, Dämmung nach Wärmeschutz nachweis. Innenwände: Mauerwerk mit Innenputz, tapeziert, weiß/hell gestrichen, Dachschrägen innen mit Rigipsplatten und tapeziert. Dach: Eindeckung mit Betondachsteinen, Zinkverkleidung auf dem Kopfmauerwerk. Betondecken: In der Wohnung verputzt, oder gespachtelt. Aufzug: Personenaufzug in Edelstahl, vom Kellergeschoss bis auf jede Etage. Bei der Wohnung liegt der Aufzug barrierearm direkt gegenüber der Wohnungstür. Treppenhaus: Fußbodenbelag und Treppenstufen mit Granit, Bianco Sardo belegt, Handlauf in Edelstahl, Wohnungsabschlusstür: weißes Sicherheits-Holztürblatt mit Stahlzarge und Türspion. Innentüren: Holzzarge, Holztürblätter, weiß foliert und mit Edelstahltürgriffen versehen. Fenster: Kunststofffenster, zweifach isolierverglast mit Kunststoffrollläden, elektrisch gesteuert, ebenso die Dachfenster. Heizung: zentrale Gasheizung (Austausch, neu in 2024), Heizkörper, weiß mit Thermostatventilen. Warmwasserversorgung:

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

zentral über die Heizung. Elektro: Schalter und Steckdosen in üblicher Anzahl, Anschluss für Telekommunikation, elektrischer Türöffner mit Video- und Haustür-Gegensprechanlage an der Wohnungstür. Fußbodenbelag in allen Räumen: massives, helles Eichenparkett, in Duschbad, Gäste WC und Küche: Fliesenfußboden. Duschbad: weiße Sanitärkeramik, große, begehbare Dusche mit Glasabtrennung, moderner Granit-Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und WC, weiße, großformatige Wandfliesen, Waschmaschinenanschluss. Im Gäste WC: weiße Sanitärkeramik, Waschtisch mit Spiegelschrank, zusätzliche Dusche mit Glasabtrennung.

Einbauküche: (diese ist nicht Bestandteil des Kaufangebotes, da im Eigentum des Mieters, kann jedoch von ihm erworben werden) moderne, weiße Schrankfronten mit verdeckten Griffmulden, Spüle mit Mischbatterie, eingebautes Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube in Edelstahl, Backofen gegenüber, in praktischer Arbeitshöhe eingebaut, Spülmaschine, großer Kühlschrank und zusätzlicher Gefrierschrank, Arbeitsplatte in warmer Holzoptik. Die Küchengeräte sind alles Markengeräte. Diese Küche ist fast neuwertig, da selten benutzt.

Balkone: großformatige Betonsteinplatten und mit verzinkten Brüstungsgitter mit Sichtschutz aus Milchglas. TV: Kabelanschluss. Internet: gemäß Recherche sind hier 500 MBit/s im Download und 50 MBit/s im Upload möglich. Kellergeschoss: separater Kellerraum (ca. 5 m²) für die Wohnung. Waschraum: zur gemeinsamen Nutzung, Aufstellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, mit eigenen Verbrauchszählern (Strom/ Wasser) Tiefgarage: Zufahrtsrampe mit Betonpflaster, Ein/Ausfahrtstor elektrisch gesteuert. (Drücker) Der Tiefgaragenstellplatz ist barrierefrei. Eine Anbindung an das benachbarte Caritashaus ist möglich. Die Wohnung steht nach Absprache kurzfristig zur Verfügung.

Hausgeldzahlungen:

Wohnung: 388,23 €/Monat, davon sind ca. 80,49 €/Monat nicht umlagefähig.

Tiefgaragenstellplatz: 55,89 €/Monat, davon sind ca. 7,63 €/Monat nicht umlagefähig.

In den Hausgeldzahlungen sind die Heizkosten bereits enthalten. Rücklagen Stand 31.12.2024:

Gesamt: 173.922,19 €, davon anteilig auf die Wohnung: 7.165,59 €

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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

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://tour.ogulo.com/Wqij>***

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***

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

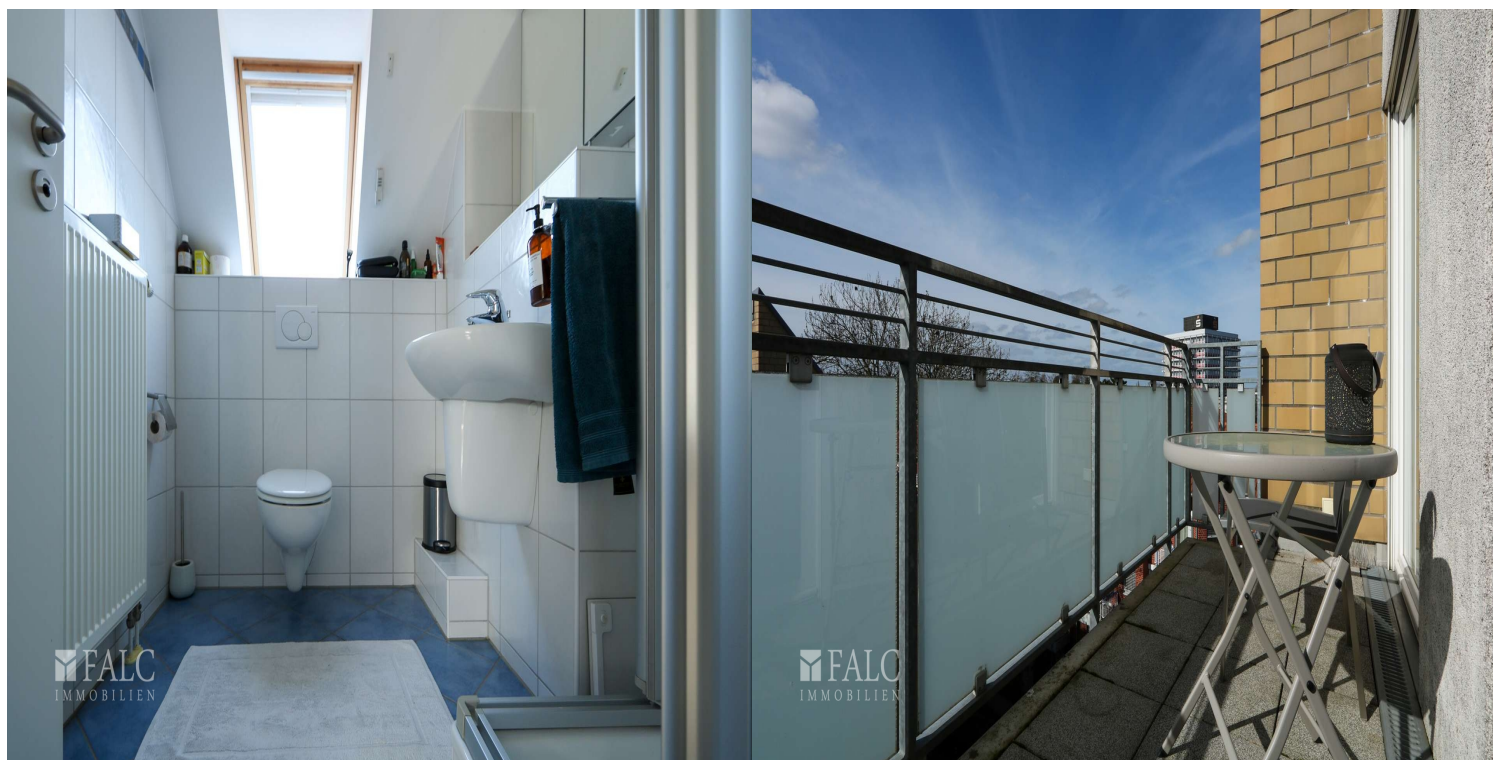
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN

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



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)