



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SL-71534

## *Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss – ideal für alle Lebenslagen*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**495.000,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>87,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.674,0 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 Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Wiescheid – urban verbunden, naturnah gelegen**

**Ein Standort mit Substanz – für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen.**

**An der Elberfelder Straße in Langenfeld-Wiescheid entsteht ein Wohnprojekt, das mit seiner hervorragenden Lage überzeugt: ruhig eingebettet in eine gewachsene Wohngegend und dennoch bestens angebunden – ein Ort, der Komfort, Mobilität und Lebensqualität verbindet.**

**Gerade einmal 50 Meter vor Ihrer Tür befindet sich die nächste Bushaltestelle – perfekt für den schnellen Anschluss in die Langenfelder Innenstadt oder umliegende Stadtteile. Wer regelmäßig pendelt, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der A3 – so sind Düsseldorf, Köln und das Bergische Land in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Flughafen Düsseldorf ist mit knapp 30 Kilometern Entfernung optimal angebunden – ideal für Berufspendler und Vielflieger.**

**Alles für den Alltag – direkt vor Ort**

**An der Elberfelder Straße wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch:**

- Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Cafés sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- Für den kulinarischen Genuss sorgen etablierte Restaurants ganz in der Nähe
- Der Sportpark Langenfeld bietet Fitnessangebote, Kurse und Freizeitmöglichkeiten – nur wenige Schritte entfernt

**Familienfreundlich & grün**

**Für Familien bietet Wiescheid ein rundum gelungenes Umfeld:**

- eine Grundschule befindet sich in Laufnähe
- Ein liebevoll geführter Waldkindergarten liegt in naturnaher Umgebung
- Die angrenzenden Grünflächen laden zum Spielen, Entspannen und Durchatmen ein

**Ein Ort mit Perspektive – für Leben, Arbeit und Rendite**

**Die Elberfelder Straße 84 steht für eine Wohnlage mit Balance: urban, aber ruhig; praktisch, aber idyllisch; familiär, aber investitionsstark. Kapitalanleger schätzen die nachhaltige Vermietbarkeit, Selbstnutzer die hohe Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.**

**Langenfeld-Wiescheid – dort, wo ein Zuhause zur Lebensentscheidung wird.**

## Objektbeschreibung

**Mehr als Wohnen – ein Zuhause mit Zukunft**

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

**Ein Projekt, das Emotionen weckt und Werte schafft. Für Kapitalanleger. Für Eigennutzer. Für Generationen.**

**In verkehrsgünstiger Lage von Langenfeld-Wiescheid entsteht ein außergewöhnliches Neubauprojekt, das weit über konventionellen Wohnraum hinausgeht: Ein Ensemble aus drei eleganten Wohnhäusern mit nur 26 exklusiven Eigentumswohnungen – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert.**

**Ob als sichere Kapitalanlage oder dauerhaftes Zuhause, dieses Projekt überzeugt durch eine hochwertige Architektur, nachhaltige Bauweise nach KfW-40-Standard und ein durchdachtes Gesamtkonzept.**

**Wohnqualität, die Bestand hat**

**Die Architektur kombiniert zeitlose Ästhetik mit funktionalem Komfort. Drei separate Hauseingänge schaffen eine wohnliche Intimität, die man sonst nur von klassischen Villen kennt. Jede Wohnung – vom kompakten 2-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung – ist Ausdruck anspruchsvoller Planung:**

- **Lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen**
- **Gebürstete Eichenparkettböden, elegante Bäder mit Markenkeramik von Villeroy & Boch**
- **Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und Videogegensprechanlage**
- **Moderne Wärmepumpentechnologie für maximale Energieeffizienz**
- **Großzügige Balkone mit Glasbrüstungen für stilvolle Rückzugsorte**
- **Aufzug in jedem Haus – barrierearm und komfortabel**

**Investieren in Werte – Leben mit Anspruch**

**Die massive Bauweise, kombiniert mit modernster Haustechnik, bietet nicht nur energetische Vorteile, sondern auch langfristige Wertstabilität und niedrige Nebenkosten – ein klarer Pluspunkt für Kapitalanleger. Gleichzeitig profitieren Eigennutzer von einem Lebensumfeld, das sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Entspannung bietet.**

**Die ruhige Lage in Langenfeld-Wiescheid verbindet gute Anbindung mit der Nähe zur Natur – ideal für entspannte Spaziergänge oder kleine Auszeiten im Grünen. Die hauseigene Tiefgarage mit direktem Zugang sorgt für höchsten Wohnkomfort im Alltag.**

**Ein Zuhause, das mit Ihnen wächst – ein Investment, das bleibt.**

**Dieses Neubauprojekt spricht Menschen mit hohen Ansprüchen an: an Architektur, Qualität und**

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

***Lebensgefühl. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier entstehen Werte, die Bestand haben. Persönlich. Stilvoll. Nachhaltig.***

***Willkommen in Langenfeld-Wiescheid. Willkommen in Ihrer Zukunft.***

**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**

### **Exklusive Eigentumswohnungen in Langenfeld-Wiescheid**

**In bester Wohnlage von Langenfeld-Wiescheid entsteht ein modernes Neubauensemble mit 26 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen, verteilt auf drei Gebäude mit gemeinsamer Tiefgarage. Das Projekt vereint moderne Architektur, energieeffiziente Technik und stilvolle Ausstattung – perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger.**

### **Ausstattungsmerkmale im Überblick**

- **26 individuelle und hochwertige Wohneinheiten**
- **2- bis 4-Zimmerwohnungen - für alle Bedürfnisse geeignet**
- **Wohnungsgrößen zwischen 56 bis 98 m<sup>2</sup>**
- **30 Tiefgaragenstellplätze**

### **Wohnkomfort & Sicherheit**

- **Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen – ideal für alle Lebensphasen**
- **Personenaufzüge (Schindler) in allen Häusern**
- **Zentrale Schließanlage mit Sicherheitskarte (je Wohnung 3 Schlüssel)**
- **Videogegensprechanlage an der Hauseingangstür**
- **Hauseingangstüren aus Aluminium, thermisch getrennt und selbstschließend**
- **Wohnungstüren mit Schallschutzklasse 3, Profilzylinder, Türspion und Bodenabsenkung**
- **Separate Kellerräume und gesicherte Kellertüren aus Zink**

### **Design & Innenausbau**

- **Parkettboden in Eiche astig, gebürstet, natur geölt (220 × 1860 × 15 mm), mit weißen Sockelleisten (8 cm)**
- **Bäder mit großformatigen Fliesen (80 × 80 cm, matt, grau) an Boden und Wänden (inkl. deckenhoher Duschbereich)**
- **Sanitärobjekte von Villeroy & Boch (Subway 2.0 & Architectura-Serie)**
- **Große Armaturen & Euphoria Duschesystem**
- **Bodengleiche Duschen mit Echtglas-Duschkabinen**
- **Badewannen in ausgewählten Einheiten**
- **Elektrische Lüftungen in innenliegenden Bädern**
- **Alle Wände in Q2 verputzt, gespachtelt (Q3), geschliffen und mit hochwertiger weißer Innenfarbe**

**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*

*gestrichen*

### **Technik & Energieeffizienz**

- **KfW-40 Effizienzhaus-Standard – nachhaltig & förderfähig**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe (Daikin) für umweltfreundliche Wärmeversorgung**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung**
- **3-fach verglaste Fenster (innen weiß, außen anthrazit, mit Maco Multimatic Beschlägen)**
- **Elektrische Aluminium-Rollläden mit isolierten Kästen & Hochschiebeschutz**
- **Fenster im EG mit RC2 Sicherheitsstandard**
- **Innen- & Außenbeleuchtung, LAN- & SAT-Anschlüsse, moderne Elektroinstallation (GIRA 55)**

### **Außenbereiche & Gemeinschaftsflächen**

- **Tiefgarage mit elektrischem Rolltor & Funkfernbedienung**
- **Großzügige Balkone mit Ganzglasgeländern und stilvollem Fliesenbelag (75 × 75 cm)**
- **Flachdächer mit Gefälledämmung, Dachpappenabdichtung & Zink-Fallrohren**
- **Außenanlagen in hochwertigem Betonsteinpflaster, ideal für Familien mit Spielbereichen**

### **Massivbauweise & Dämmung**

- **Massive KS XL-Wände & Stahlbetondecken für optimalen Schall- und Wärmeschutz (DIN 4109)**
- **20 cm Steinwolldämmung an der Fassade (Weber-System) mit mineralischem Putz und Egalisierungsanstrich**

### **Fazit**

**Die Wohnungen bieten ein attraktives Gesamtpaket aus Qualität, Energieeffizienz, Design und Komfort. Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage – dieses Projekt überzeugt auf ganzer Linie.**

**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

## **Sonstiges**

***Sie interessieren sich für diese Immobilie?***

***Dann freuen wir uns, Ihnen weiterhelfen zu dürfen – persönlich, engagiert und ganz unkompliziert. Unser Team steht Ihnen täglich von 6:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung – auch am Wochenende. Sie erreichen uns kostenfrei unter 0800 6460646.***

***Damit wir Ihnen das vollständige Exposé schnell und unkompliziert per E-Mail zusenden können, bitten wir Sie lediglich um Ihre vollständigen Kontaktdaten.***

***Hinweis zur Objektbeschreibung:***

***Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Wir prüfen diese sorgfältig, können jedoch keine Gewähr für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen. Der Energieausweis wird Ihnen rechtzeitig zur Fertigstellung des Objekts zur Verfügung gestellt.***

***Bitte beachten Sie:***

***Die abgebildeten Illustrationen sind Visualisierungen, die Ihnen einen ersten Eindruck vom Bauprojekt vermitteln sollen. Geringfügige Abweichungen zum finalen Zustand sind möglich.***

***Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten?***

***Auch dabei unterstützen wir Sie gerne mit unserer langjährigen Erfahrung und einem umfassenden Netzwerk. Über 40.000 registrierte Interessenten warten bereits auf neue Angebote – vielleicht auch auf Ihre Immobilie?***

***Ihre persönlichen Ansprechpartnerinnen vor Ort:***

***Sabine Littera***

***Büro: 0212 - 240 1 777***

***Mobil: 0162 - 431 0 605***

***sabine.littera@falcimmo.de***

***Margarita Kwiring***

***Büro: 02191 - 565 7 459***

***Mobil: 0157 - 378 53 449***

***margarita.kwiring@falcimmo.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](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

Klimafreundlicher Neubau

Effizienzhaus-Stufe 40

Förderkredite ab 2,34 % effektiver Jahreszins

- Bis zu 100.000 Euro je Wohnung
- Bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Weitere Informationen unter <https://www.kfw.de> (Nr. 297, 298) oder bei unserem hauseigenen Finanzierer **FALC Finance**.



**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](https://www.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](https://www.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](https://www.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](#)