



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-SL-80108

*Traumhaft schönes Reihenmittelhaus mit großem Garten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**465.000,00 €**

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>147,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>364,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>207,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<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](#)



## Lage

*Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Solingen Gräfrath und verbindet ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. In der direkten Umgebung finden Sie kurze Wege für Besorgungen, Freizeit und medizinische Versorgung, sodass sich der Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Berufspendler angenehm unkompliziert anfühlt.*

### *Nahversorgung und Alltag*

*Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Ergänzend sind Tankstellen ebenfalls schnell erreichbar. Praktisch ist zudem, dass sich ein Paketshop beziehungsweise Kiosk in der näheren Umgebung befindet.*

### *ÖPNV und Verkehrsanbindung*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel. Zwei Bushaltestellen liegen fußläufig. Auch eine Bahnstation ist in der Nähe, sodass Sie flexibel in Richtung Solingen und die umliegenden Städte unterwegs sind.*

*Für Autofahrer ist die nächste Auffahrt zur A 46 in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine zügige Verbindung in die Region. Wer häufiger fliegt, erreicht den Flughafen Köln Bonn je nach Verkehrslage in etwa 35 bis 45 Minuten.*

### *Freizeit, Grün und Ausgehen*

*Erholung beginnt hier praktisch vor der Haustür. Der Klingen Museumspark liegt fußläufig und lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein. Sportlich Aktive profitieren von einem guten Angebot in der Umgebung, zum Beispiel mit einem Tennisclub sowie weiteren Sportmöglichkeiten in der Nähe. Für den Abend bieten sich mehrere Restaurants in der Umgebung an.*

### *Gesundheit und Versorgung*

*Auch medizinisch ist die Lage gut aufgestellt. Mehrere Arztpraxen befinden sich in der Nähe, darunter ein Kinderarzt sowie weitere Fachärzte. Das Klinikum Solingen ist ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar.*

*Insgesamt überzeugt die Lage durch kurze Wege, eine sehr gute ÖPNV Anbindung, schnelle Erreichbarkeit der A 46 und ein angenehmes Umfeld mit Grünflächen, Gastronomie und vielseitigen Angeboten für den Alltag.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1978 bietet viel Platz für die große Familie. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 147,92 m<sup>2</sup> finden Sie im idyllischen Gräfrath Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Das Dachgeschoss bietet bisher ungenutztes Ausbaupotenzial mit weiteren ca. 60 m<sup>2</sup>.*

*Das Haus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten, der zum Spielen oder Entspannen einlädt.*

**Obergeschoss ca. 83,73 m<sup>2</sup>**

*Der Hauseingang befindet sich im Obergeschoss.*

*Von hier aus gelangen Sie über einen Vorflur zur großzügigen Diele, die in alle Räume führt. Diese Etage umfasst insgesamt drei Arbeits- bzw. Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Masterbad. Somit bietet das Obergeschoss ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.*

**Untergeschoss ca. 62,38 m<sup>2</sup>:**

*Das Untergeschoss erreichen Sie über eine Treppe, die sich direkt an die Diele anschließt. Der großzügige und offene Wohn-/Essbereich lädt zum Verweilen ein. Die bodentiefen Fenster ermöglichen einen direkten Zugang zum Garten. Weiterhin befindet sich hier die Küche und das Gäste WC. Keller und Heizraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.*

*Die Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein.*

**Dachgeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche:**

*Die Wohnfläche ist hier mit derzeit ca. 1,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Ausbaupotenzial zum Wohnraum (Nutzungsänderung erforderlich) ist vorhanden. Sogar ein Bad könnte hier installiert werden, da alle benötigten Anschlüsse bereits vorhanden sind.*

**Garage vorhanden.**

**Der Energieausweis liegt zum Besichtigungstermin vor.**

*Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, Außenfläche und zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeit im Dachgeschoss - perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.*

**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**

- Keller
- Terrasse mit Garten
- Garage

**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**

**Das Kaufangebot wurde nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers erstellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen.**

### **Haftungsausschluss:**

**Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch nicht übernehmen.**

**Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.**

### **Hinweis:**

**Die im Exposé evtl. abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes, es sei denn, es wurde besonders darauf hingewiesen.**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.**

**Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben. Die Fachzeitschrift "Focus-Spezial" hat unser Unternehmen seit 2013 durchgehend als eines der besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.**

**Als FALC Exklusivpartner bieten wir unseren Kunden noch mehr Vorteile. Wir sind jetzt Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.**

**Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie.**

**Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter Tel : 0212 88 13 47 99**

**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)

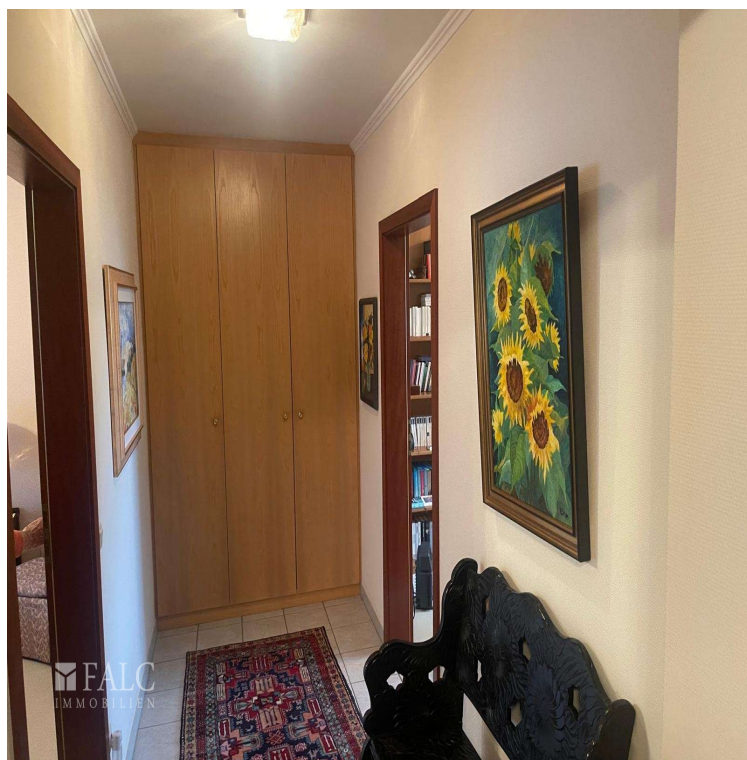
[Online ansehen](#)



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



**Obergeschoss**

**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)

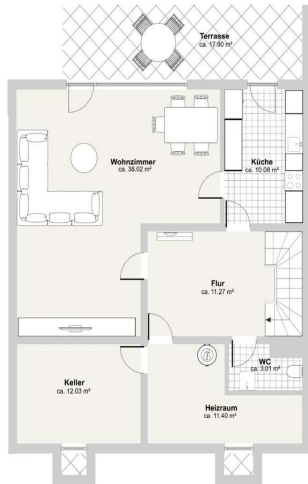
[Online ansehen](#)



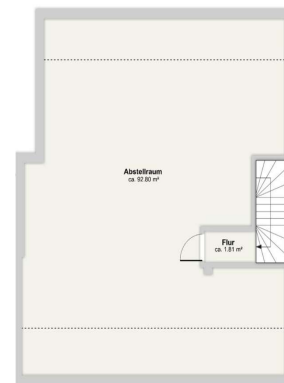
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Untergeschoss



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](#)