



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-STN-21793

*Ihr Mehrgenerationenhaus - Zentral und dem Grün doch so nah!*

### Eckdaten

**Kaufpreis** 428.500,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 1.575,37 €

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>272,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>338,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>272,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollsaniert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Nordwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.09.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>137.80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

**Die angebotene Immobilie liegt im Kreis Mönchengladbach im Stadtteil Holt.**

**25 km westlich der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf liegt mit ihren ca. 260.000 Einwohnern die Großstadt Mönchengladbach.**

**Somit liegt das Mehrfamilienhaus nicht nur zentral in Mönchengladbach sondern ist auch sehr verkehrsgünstig für viele Berufspendler gelegen.**

**"Ihre Mieter decken ihren täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung."**

**Ferner finden Sie hier sämtliche Bildungseinrichtungen vom Grundschule bis zur Fachhochschule sowie Ärzte aller Fachrichtungen und eine Vielzahl von Kliniken vor.**

**Neben dem Potential einer Großstadt gewährleisten zahlreiche Gewerbebetriebe der Stadt eine dauerhafte Vermietbarkeit Ihrer Wohnungen.**

**Der Hauptbahnhof ist in fünf und die Autobahn in nur zwei Fahrminuten erreichbar. Die**

**internationale Anbindung ist über den Düsseldorfer Flughafen in 25 Fahrminuten gewährleistet.**

**Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr Bus, Bahn und an die Autobahn A61.**

**Somit ist das Haus auch für viele Berufspendler sehr verkehrsgünstig gelegen.**

**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**

***Ihr Mehrgenerationenhaus, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen wird!***

***Das angebotene großzügige Haus aus dem Jahr 1910 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2004 kernsaniert.***

***Das Haus wurde regelmäßig vom Eigentümer, welcher hauptberuflich als Bauleiter tätig ist, modernisiert und durch Anbauten im Jahr 2000 erweitert.***

***Im Jahre 2017 wurde die komplette Elektrik im Haus erneuert.***

***Zusätzlich wurden im letzten Jahr sämtliche Türen und Fenster im Erdgeschoss erneuert.***

***Dieses schöne Haus mit 272 m<sup>2</sup> teilt sich in drei Wohnräume auf.***

***Im Erdgeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer "Appartements" mit einer ausgestatteten Einbauküche vorteilhaft für Ihre Teenager oder aber auch für die Großeltern.***

***Die lichtdurchflutenden Räumlichkeiten sind mit zeitlosen Fliesen verlegt und optimal zugeschnitten.***

***Je nach Wunsch sind in den Wohnungen Badewannen oder Duschen eingebaut worden.***

***Der ursprüngliche Gebäudeteil ist voll unterkellert.***

***Die gut erhaltene Bausubstanz und die Holzvertäfelten Decken und Wände vermitteln das Flair der guten alten Zeit.***

***Über die Eingangstüre erreichen Sie sämtlicher Räume der Obergeschosswohnung, dem Herzstück der Immobilie.***

***Das besondere an dem Wohnraum ist, dass er über 3 Etagen verfügt.***

***Sie setzen sich zusammen durch ein großes Wohnzimmer, mit einem direkten Zugang zur überdachten Terrasse und Garten, sowie Küche, Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC.***

***Auf der 2. Etage befinden sich zwei große Kinderzimmer und ein weiteres geräumiges Badezimmer. Ein weiteres Kinderzimmer befindet sich im Dachgeschoß, welcher ausgebaut worden ist.***

***Zusätzlich zu dem Wintergarten schließt sich ein Hobbyraum mit Gäste-WC an. Diese Räumlichkeiten können im Nachgang als Wohnraum genutzt werden.***

***Der Kellertrakt besteht aus separaten Räumen für Hobby, Heizung und Hauswirtschaft.***

**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

## **Ausstattung**

**"KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION"**

*Tolles Objekt für die große Familie*

### **Allgemeine Infos:**

- Baujahr 1910
- 272 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 338 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gas-Zentralheizung
- sehr guter und gepflegter Zustand
- Mehrgenerationenhaus mit möglicher Einliegerwohnung

### **Modernisierungen:**

- 1990 Dach Dämmung
- 2000 Keller ausgebaut
- 2000 Anbau
- 2004 Gas Zentral Heizung
- 2004 komplette Kernsarnierung
- 2017 Elektrik erneuert
- 2018 Bäder erneuert
- 2020 Fenster und Türen im Erdgeschoß erneuert

*Lassen Sie sich die Chance auf dieses tolle Objekt nicht entgehen ...*

**"KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION"**

**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 sind schon lange auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage? Kein Problem, dann ist dieses vielleicht schon bald Ihr Renditeobjekt!***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***Falc Immobilien Nottuln  
Benno Dirosan Gnanasegaram  
0176 - 21726803  
0800 - 646 0 646***

**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



**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)

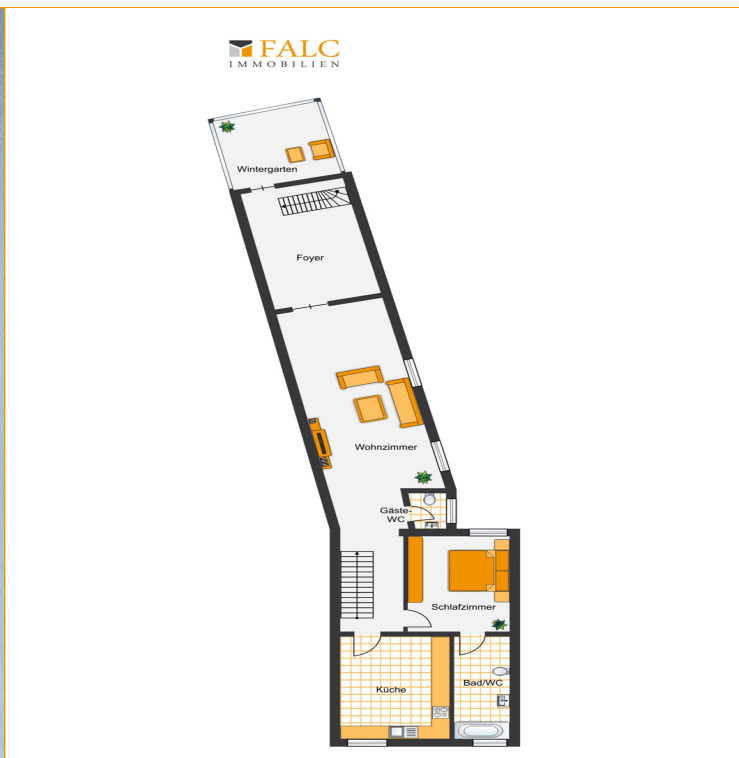
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)

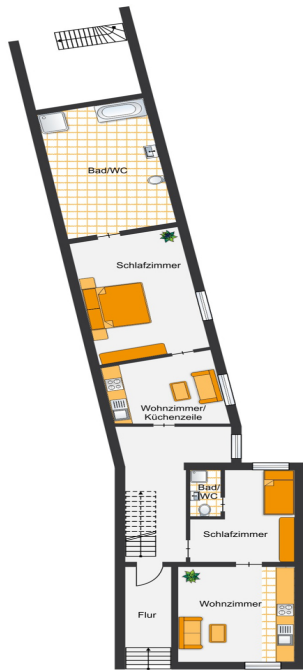


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**FALC**  
IMMOBILIEN

Kinderzimmer

GEOportal.nrw  
Geschäftsstelle des IMA GDI  
Nordrhein-Westfalen

Messwerkzeuge  
Quadratmeter  
160,6 Quadratmeter

Messwerkzeuge  
Quadratmeter  
107,5 Quadratmeter

Messwerkzeuge  
Quadratmeter  
56,3 Quadratmeter

Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der zugrunde liegenden Dienste

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der zugrunde liegenden Dienste

**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](#)