



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



Objektnummer FALC-TP-57130

**Erdgeschosswohnung mit Terrasse!**

### Eckdaten

**Kaltmiete** 660,00 €  
**Nebenkosten** 170,00 €

**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>55,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</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>Baujahr</b>	<b>2024</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnanlage befindet sich in der charmante und malerischen Gemeinde Brüggen-Bracht.***

***Trotz der ländlichen Atmosphäre weist die Gegend eine erstaunliche Infrastruktur auf, die den Alltag erleichtern und das Leben verschönern. So befindet sich der Rewe Supermarkt lediglich ca. 400 Meter entfernt, was den täglichen Einkauf bequem und schnell macht.***

***Für die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs stehen die Bushaltestellen Clemensweg und Westwall in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Diese Erreichbarkeit unterstreicht die hervorragende Anbindung und stellt sicher, dass man auch ohne eigenes Fahrzeug mobil bleibt.***

***Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Die Autobahnen A52 und A61 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine flexible und bequeme Mobilität. Der nächstgelegene internationale Flughafen Düsseldorf ist in rund einer Stunde erreicht und bietet Zugang zu nationalen und internationalen Zielen.***

***Was die Lebensqualität angeht, profitieren Sie in dieser Region von einer überdurchschnittlichen Abdeckung an Grünflächen.***

***Sportbegeisterte und Naturfreunde finden in den umliegenden Grünflächen und Sportmöglichkeiten einen idealen Rückzugsort für Erholung und Freizeitaktivitäten. Dies trägt zu einem aktiven und gesunden Lebensstil bei und steigert die Attraktivität der Lage erheblich.***

***Zusammengefasst bietet die Adresse aufgrund der optimalen Mischung aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und exzellenter Anbindung eine besonders ansprechende Wohnsituation.***

**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**

*In zentraler Umgebung von Brüggen-Bracht entsteht ein erstklassiges und modernes Neubauprojekt mit insgesamt 12 Wohneinheiten.*

*Brüggen-Bracht ist bekannt für seine idyllische und dennoch gut angebundene Lage.*

*Die hier angebotene barrierearme Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.*

*Auf insgesamt 55m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine große offene Küche mit großzügigem Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Diele, ein Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche sowie ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.*

*Ein besonderes Schmuckstück der Wohnung ist die gemütliche und sonnige Loggia mit einer angrenzenden Grünfläche*

*Für das sichere und bequeme Abstellen Ihres PKWs bekommen Sie einen Stellplatz der Wohnanlage. Dieser ist für Sie reserviert und gehört zur Wohnung.*

*Ein großer Gemeinschaftsraum für Ihre Zweiräder ermöglicht ebenfalls eine sorglose Unterstellmöglichkeit.*

*Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und entspricht den neusten Standards sowie Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz.*

*Die ökologisch wertvolle Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage unterstützt wird.*

*Die zentrale Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima*

*Sie erwartet ein harmonische Nachbarschaft verbunden mit der Nähe zu wesentlichen Annehmlichkeiten und einer erstklassigen Verkehrsanbindung.*

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Wohnkonzept und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!*

**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**

- **Neubau und Erstbezug zum 01.12.2024**
- **massive Bauweise**
- **2-Zimmerwohnung ca. 55m<sup>2</sup>**
- **gemütliche und sonnige Terrasse**
- **Erdgeschosswohnung**
- **eigener Stellplatz**
- **gemeinsamer Fahrrad**
- **eigene kleiner Garten**
- **Nähe zur Natur**
- **ökologisch, anspruchsvoll, modern**
- **dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden**
- **energieeffiziente Luft/Wasser Wärmepumpe mit zentraler Fußbodenheizung**
- **modernes Bad mit großer bodengleichen Dusche**
- **hochwertiger sowie pflegeleichter Laminatboden im Schlafzimmer, moderne Fliesen in allen weiteren Räumen**
- **in allen Räumen Thermostate zur Einzelraumregulierung vorhanden**
  
- **Energieausweis wird erstellt!**

## **Sonstiges**

**Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.  
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen?  
Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service  
und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.**

**Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Tanja Perencevic  
FALC Immobilien  
Mobil: 0152-26519043  
Tel: 0800/6460646 (kostenlos)  
tanja.perencevic@falcimmo.de**

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

**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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)