



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-57290

## *Wohnraum im denkmalgeschützten Brauhausensemble*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**239.000,00 €**

**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>104,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>61,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>104,0 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>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>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2014</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>156</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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**

*In einer freundlichen und gehobenen Wohngegend im Herzen von Mönchengladbach liegt diese charmante Wohnimmobilie. Geprägt von ruhigen Straßen und einer familienfreundlichen Atmosphäre bietet dieser Standort eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Gegend ist insbesondere für ihre gute Infrastruktur und die Nähe zu diversen Freizeiteinrichtungen und Geschäften bekannt.*

*Die Lage der Immobilie ist optimal für Familien und Berufspendler. Nur wenige Schritte entfernt, befinden sich mehrere Bushaltestellen, etwa die Haltestellen Hensenweg und Nicodemstraße. Somit profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für internationale Reisen ist der nächstgelegene Düsseldorfer Flughafen in ca. 35 Fahrminuten erreichbar, zudem sind die Autobahnen A52 und A61 in ca. 10 Minuten zu erreichen, was eine flexible Mobilität garantiert.*

*Einkäufe und alltägliche Besorgungen lassen sich bequem und zeitsparend erledigen. Der nahe gelegene Rewe, lediglich ca. 5 Gehminuten entfernt, und der Lidl bieten ein umfassendes Sortiment für den täglichen Bedarf. Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner sorgen die nahegelegene Sonnen-Apotheke sowie mehrere Ärzte und medizinische Dienstleister in der Umgebung.*

*Die vielfältige Gastronomieszene mit Restaurants wie L'Osteria und Rabbithole sowie die Hensen-Brauerei als gemütliche Bar laden zu kulinarischen Genüssen und geselligen Abenden ein. Sport- und Fitnessbegeisterte kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten: Die Kletterkirche und das Fitnessstudio McFit befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Trainingsmöglichkeiten.*

*Kinderfreundlichkeit wird hier großgeschrieben. Kindergärten wie die Katholische Kita St. Vinzenz und die Kita Regenbogen sowie eine Vielzahl von Spielplätzen sorgen für ein glückliches und ausgeglichenes Familienleben. Auch Schulen sind leicht erreichbar, wie die GGS Vitusschule und die Theo Hespers Gesamtschule, die beide nur wenige Minuten entfernt sind.*

*Für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten mehrere Parks und Grünflächen in der Nähe ausreichend Möglichkeiten. Auch kulturelle Veranstaltungen und sportliche Events sind dank der guten Verbindungen in die Innenstadt schnell zu erreichen, wodurch sich zahlreiche Freizeitoptionen eröffnen.*

*Diese Immobilie bietet somit den idealen Mix aus ruhiger Wohnlage und urbanen Annehmlichkeiten. Profitieren Sie von einer lebendigen Nachbarschaft und der Nähe zu allen*

**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*

*wichtigen Einrichtungen und genießen Sie das Leben in diesem attraktiven Teil von Mönchengladbach.*

**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

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einzigartige Immobilie wurde 1984 zu einem Wohnhaus aufgebaut und in 2014 liebevoll renoviert. Es liegt in einer idyllischen, denkmalgeschützten Anlage, die Sie über einen charmanten Innenhof erreichen.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein praktischer Windfang mit einem Abstellraum sowie ein eingebauter Garderoben- und Schuhschrank mit raumhoher Verspiegelung. Von dort gelangen Sie direkt in die Diele, wo sich das Gäste-WC befindet, das gleichzeitig Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie die Heizung beherbergt.**

**Die großzügige Küche bietet nicht nur viel Platz für Ihre Kochaktivitäten, sondern auch für einen gemütlichen Essbereich. Ein besonderer Pluspunkt: Von der Küche aus gelangen Sie direkt zum PKW-Stellplatz, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem und sicher ins Haus bringen können.**

**Über das charmante runde Treppenhaus erreichen Sie das erste Obergeschoss, wo sich das offene Wohn- und Esszimmer befindet. Maßgefertigte Bücherregale dienen als stilvolle Raumteiler. Die großzügigen Sprossenfenster bieten Ihnen einen herrlichen Blick auf den begrünten Innenhof.**

**Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, von denen eines ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Eine integrierte Ankleide mit Einbauschränk bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Auf dieser Etage befindet sich auch ein modernes Duschbad.**

**Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Terrasse sowie der großzügige, vollverglaste Wintergarten im dritten Obergeschoss. Hier genießen Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee oder entspannen sich abends an der frischen Luft.**

**Das Hausgeld inkl. Rücklagen sind 432,-€/Monat (Wohngeld 223,-€, Rücklagen 209,-€)**

**Dieses Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und seine vorteilhafte Lage. Es ist das ideale Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Objekt Ihr Eigen zu nennen!**

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**

**Die 1793 gegründete Hensen Brauerei wurde nach Einstellung der Produktion in den 70er Jahren 1984 aufwendig auf- und umgebaut. Mit architektonischem Bezug auf die Historie des Areals entstanden mehrere Wohn- und Gewerbeeinheiten mit individuellen Grundrissen.**

**Erdgeschoss (Diele, Abstellraum, Gäste WC, Küche)**

**Alle Böden sowie die Treppen sind mit einem Ziegelboden ausgelegt, welche Bezug zur ehemaligen Brauerei nehmen. Die Wände wurden glatt verspachtelt und bilden einen modernen Kontrast.**

**Im Windfang befindet sich ein eingebauter Garderoben-/Schuhschrank mit raumhoher Verspiegelung. Der Abstellraum unter der Treppe bietet Platz für Vorräte, Staubsauger etc. Im Gäste WC befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sowie die Heizung. Das Gäste WC ist komplett gefliest.**

**Die Küche ist mit einer weißen Einbauküche nebst Einbaugeräten ausgestattet.**

**1.Obergeschoss (Wohn- /Esszimmer)**

**Hier wurden die Wände und Decken glatt verspachtelt. Hochwertige Massivholzdielen verleihen ein wohnliches Ambiente.**

**2.Obergeschoss (Schlafzimmer, Bad, Ankleide/Büro/Gästezimmer)**

**Auf dieser Ebene wurden ebenfalls Massivholzdielen verlegt, sowie die Wände glatt verspachtelt.**

**Ankleide mit Einbauschränken und zusätzlichen Platz für einen Arbeitsplatz bzw. als Gästezimmer). Das schwarz-weiße Duschbad ist komplett gefliest.**

**3.Obergeschoss (Wintergarten mit Zugang zur Dachterrasse)**

**Vollverglaster Wintergarten mit roten Bodenfliesen, mit Zugang auf die offene Terrasse. Hier ist der Boden mit Terrassendielen belegt.**

**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**

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:***

***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 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 Grevenbroich  
41515 Grevenbroich - Stadtmitte  
Graf-Kessel-Str. 4-8, oder  
FALC Immobilien Dormagen  
Bahnhofstr. 3  
41539 Dormagen  
0170 - 7730437***

**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](#)



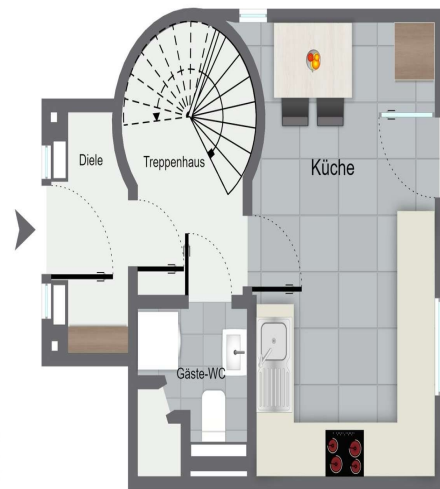
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



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 Immo Manager

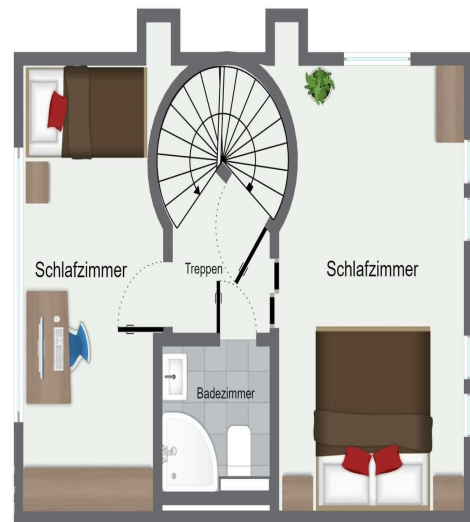
*Einfacher OpenImmo Import*

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](#)



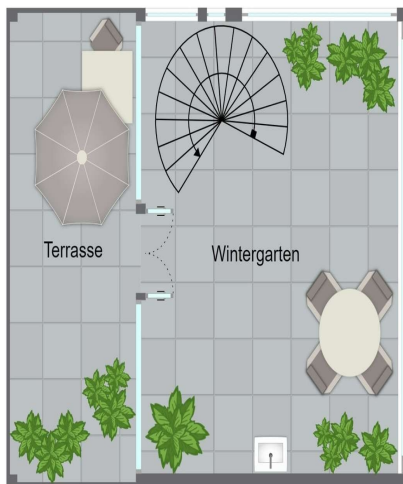


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

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](#)



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](#)