



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-63233

## **2 Familien- oder 2 Generationenhaus in GV-Südstadt!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **459.000,00 €**

**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>130,0 m²</b>                |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>759,0 m²</b>                |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>245,0 m²</b>                |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>8,0</b>                     |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>4,0</b>                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>3,0</b>                     |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                     |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                     |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1960</b>                    |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teil/Vollrenoviert</b>      |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2000</b>                    |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>                |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Fenster</b>         |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>             |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Laminat</b>        |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                     |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                |
| <b>Barrierefrei</b>          |                                |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                  |
| <b>Abstellraum</b>           |                                |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>09.12.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>208</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>09.12.2024</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Das Haus befindet sich in einer Anliegerstraße, mitten in der Südstadt, in ruhiger Umgebung, die von Ein-Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die Innenstadt von Grevenbroich mit der Fußgängerzone ist in ca. 20 Min. gut zu Fuß erreichbar. Dort finden Sie Geschäfte für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken, Banken und das Rathaus mit der öffentlichen Verwaltung.***

***Mit dem PKW gelangen Sie über die A 540 zur A46 Richtung: Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach und über die B59 nach Köln. Vom Bahnhof aus (ca. 2.300 m) bestehen direkte Bahnanbindungen nach Köln - Mönchengladbach - Neuss und Düsseldorf.***

***Supermärkte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs sind in ca. 200 m - 800 m Entfernung vorhanden. (Kaufland, Edeka, Aldi, Netto, Lidl)***

***Grundschule, Gesamtschule und Kindergärten befinden sich im 400 m Umkreis, die weiterführenden Schulen (ca. 900 - 1.400 m) sind mit dem Fahrrad, als auch zu Fuß bequem erreichbar. Zahlreiche Turn- und Sportvereine mit breitem Angebot, sowie das Hallen- und Freizeitbad liegen ebenfalls in direkter Umgebung.***

***Der Bend (Mischwald) mit der Erft (ca. 1.100 m) und das fußläufig erreichbare Tiergehege laden zur Erholung und Entspannung ein. Der Kreis Neuss bietet darüber hinaus ein kilometerlanges Netz von hervorragend ausgebauten und beschilderten Fahrrad- und Wanderwegen und damit vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.***

**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

**2 Familienhaus - oder auch 2 Generationenhaus.**

*Diese helle, gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mitten in der Südstadt, ist aber dennoch sehr zentral angebunden. Vom Hauseingang gelangt man ins Treppenhaus und erreicht von dort aus bequem die beiden Wohnungen. Dort kommt man im Erdgeschoss zunächst in das Esszimmer mit Zugang zu allen Räumen. Das Wohnzimmer hier hat den direkten Ausblick in - und Zugang zur Terrasse und Garten. Im hinteren Bereich des Esszimmers befindet sich das Schlafzimmer und das Kinder- und/oder Arbeitszimmer. Ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche und ein WC, eine Küche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Insgesamt stehen im Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Im Obergeschoss finden Sie das großzügige Wohnzimmer mit Ausgang auf den schönen Balkon, die danebenliegende, geräumige Küche, sowie im hinteren Bereich des Esszimmers, das Elternschlafzimmer und ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer gibt es auch hier. Insgesamt gibt es hier ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.*

*Weiter geht es in das als Nutzfläche (ca. 40 m<sup>2</sup>) bereits sehr schön ausgebaute Dachgeschoss, wo das große Dachstudio über die gesamte Hauslänge, zwei weitere Zimmer bietet.*

*Im Kellergeschoss finden Sie 3 Räume als Lagerfläche, einen Waschkeller und einen Vorratsraum. Ihre Fahrräder und Ihr PKW finden Platz in der seitlich, ebenfalls auf dem Grundstück gelegenen 60 m<sup>2</sup> Garage mit Seitentür in den Garten und Stellplatzmöglichkeiten für 2 PKWs davor.*

*Ein gepflegtes Haus wartet auf Sie. Hier in der Nachbarschaft sind Sie und Ihre Kinder sofort willkommen!*

**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**

**Baujahr: 1960**

**Außenwände: massives Mauerwerk mit außenseitigem Klinkerstein.**

**Dacheindeckung: Betondachstein und 160er Dämmung (2002 komplett erneuert)**

**Innenwände: massiv, verputzt und mit Tapete belegt, teilweise weiß gestrichen.**

**Innentüren: Holzspantüren furniert,**

**Fußboden im EG und OG: Fliesen, Laminat**

**Fenster: Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Baujahr 1993 mit Kunststoffrollläden**

**Heizung: Gas Heizung 2021 mit Warmwasseraufbereitung.**

**Elektro: Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl und ausreichend abgesichert.**

**Geschosstreppe, Treppenhaus: massive Betontreppe mit Natursteinstufen.**

**Garage: massiv gebaut Bj. 2002 mit elektrisch betriebenem Sektionaltor, 2 PKW-Aufstellplätze vor der Garage auf der Zuwegung.**

**Internet: Gemäß Vodafone sind vor Ort max. 250 MBit/s Download und 50 MBit/s Upload möglich.**

**Wer ein Mehrgenerationenhaus mit eigenem, Garten und großer Garage sucht - hier ist er richtig. Streichen und einziehen, oder renovieren, anstreichen und einziehen, Sie entscheiden die Reihenfolge! Anschauen lohnt sich!**

**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**

***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:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120930?accessKey=68dd>***

***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



**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](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

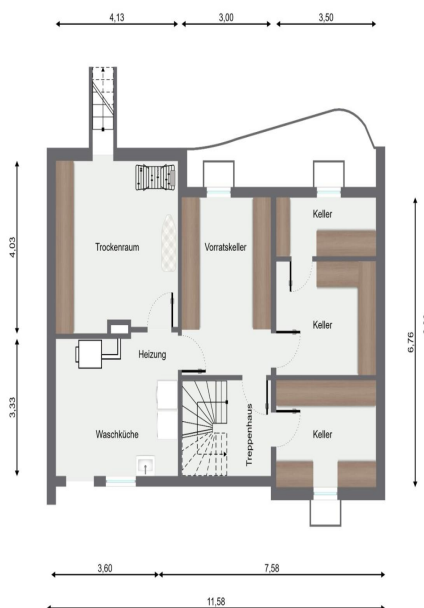
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**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](#)