



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-73383

Wohnoase im historischen Brauhausensemble

Eckdaten

Kaufpreis 225.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	103,0 m²
Gesamtfläche	103,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Gas
Wintergarten	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.05.2035
Energiekennwert	230,1 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	29.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

In einer freundlichen und gehobenen Wohngegend im Herzen von Mönchengladbach liegt diese

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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 über die Jahre immer wieder liebevoll renoviert. Es liegt in einer idyllischen Anlage, die Sie über einen charmanten Innenhof erreichen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein praktischer Windfang mit einem Abstellraum. 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 zu einem PKW-Stellplatz (dieser gehört nicht zum Haus), sodass Sie Ihre Einkäufe bequem und trocken ins Haus bringen können.

Über das charmante runde Treppenhaus erreichen Sie das erste Obergeschoss, wo sich das offene Wohn- und Esszimmer befindet. Maßgefertigte Bücherregale können als stilvolle Raumteiler dienen. 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. 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 223 Euro (Nebenkosten) + Rücklagen 408 Euro = 631 Euro
Das Haus ist leerstehend und kann nach Kaufpreiszahlung bezogen werden.**

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

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 kann ein Garderoben-/Schuhschrank mit raumhoher eingebaut werden. 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 Einbauküche nebst Einbaugeräten ausgestattet (Herdplatte fehlt) und bereits im Kaufpreis enthalten.

1.Obergeschoss (Wohn- /Esszimmer)

Hier wurden die Wände und Decken glatt verspachtelt. Schöne Laminat Böden verleihen ein wohnliches Ambiente.

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

Auf dieser Ebene wurden ebenfalls Laminatböden verlegt, sowie die Wände glatt verspachtelt. Duschbad ist komplett gefliest.

3.Obergeschoss (Wintergarten mit Zugang zur Dachterrasse)

Vollverglastes 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

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/3125744?accessKey=68d8>

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

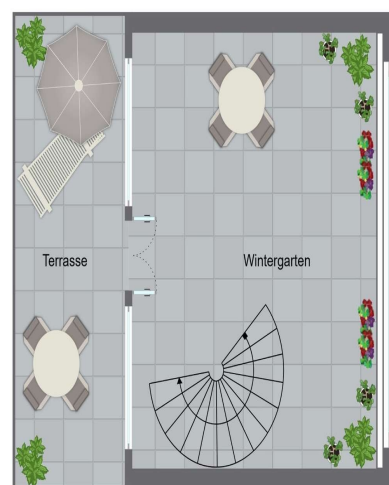
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)