



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-64948

**Fertigstellung im März 2025 – sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause! W3**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**355.000,00 €**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>103,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtfläche</b>        | <b>103,0 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>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>             | <b>2025</b>                |
| <b>Zustand</b>             | <b>ERSTBEZUG</b>           |
| <b>WG-Geeignet</b>         |                            |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche</b>              |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Laminat, Fliesen</b>    |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>             |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Luftwärmepumpe</b>      |
| <b>Fahrstuhl</b>           | <b>Personen</b>            |
| <b>Barrierefrei</b>        |                            |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>              |
| <b>Gäste-WC</b>            |                            |

### **Energieausweis**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Luftwärmepumpe</b> |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Nicht nötig</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](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Lage**

***Solingen liegt in ausgezeichnetener Lage in Nord-Rhein-Westfalen, nur wenige Autominuten von Düsseldorf und Wuppertal entfernt.***

***Willkommen in Solingen-Gräfrath, einem malerischen Stadtviertel, das eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet. Die Gegend zeichnet sich durch ihre historischen Fachwerkhäuser aus, die der Umgebung einen einzigartigen Charme verleihen. Hier genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren.***

***Die Anbindung an den regionalen Verkehr ist ebenfalls erstklassig: Der Bahnhof ist in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern eine flexible Mobilität ermöglicht. Die schnellen Verbindungen zu den Autobahnen A1, A3 und A46 sorgen dafür, dass Sie in alle Richtungen problemlos unterwegs sind.***

***Naturliebhaber werden die zahlreichen Grünflächen und Erholungsgebiete in der Umgebung zu schätzen wissen. Diese laden zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und tragen zur hohen Lebensqualität in Solingen-Gräfrath bei.***

***Insgesamt bietet diese Lage die perfekte Kombination aus komfortablem Wohnen, guter Anbindung und naturnahen Freizeitmöglichkeiten – ideal für jeden Lebensstil.***

### **Objektbeschreibung**

***Fertigstellung im März – sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause!  
Einziehen und den Sommer genießen: Dieses Neubauprojekt lässt keine Wünsche offen!***

***Dieses attraktive Neubauprojekt bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die insgesamt 16 hochwertigen Wohnungen, darunter exklusive Penthäuser mit großzügigen Sonnenterrassen und traumhafte 3- bis 6-Zimmer-Wohnungen, verfügen über Wohnflächen von 94 m<sup>2</sup> bis 156 m<sup>2</sup> – perfekt für Singles, Paare oder Familien. Das barrierefreie Gesamtkonzept ist ein entscheidender Vorteil.***

***Alle noch verfügbaren Einheiten überzeugen mit zwei Balkonen oder Terrassen.***

***Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kinder- oder Arbeitszimmer sorgen für Flexibilität und lässt sich individuell gestalten. Das helle und großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein modernes Bad en Suite. Zusätzlich gibt es ein weiteres***

**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*

***Badezimmer und zwei Balkone mit Süd-Ausrichtung.***

***Das Neubauprojekt besticht mit seinem effizienten energetischen Konzept (KfW55), das Ihnen sehr interessante Fördermöglichkeiten eröffnet sowie mit seiner exzellenten Lage in entspannter Nachbarschaft mit bester Anbindung an die Großstadt Düsseldorf***

***Die modernen und stilvoll ausgestatteten Wohnungen lassen keine Wünsche offen und bieten viel Raum für individuelle Ansprüche und Ideen. Alle Einheiten verfügen über einen lichtdurchfluteten offenen Wohn-Essbereich mit bodentiefer Fensterfront, sowie über eine komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung.***

***Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe, die effizient und nachhaltig heizt. In den Bädern wurden ausschließlich hochwertige Armaturen von renommierten Herstellern (Qualitätsstandard Geberit) verbaut. Auch die unsichtbaren Details überzeugen: Alle Arbeiten an Wasser-, Elektrik- und IT-Installationen entsprechen den neuesten Standards und garantieren höchste Qualität.***

***Die Wohnanlage verfügt über mehrere Außenstellplätze. Diese können zusätzlich erworben werden(à 15.000€). Bei Bedarf, erhalten sie Leerrohre für den Anschluss einer Elektro-Ladesäule / Wallbox. Im Untergeschoss gibt es einen Waschmaschinenraum, Stellplätze für Fahrräder und einen eigenen Kellerraum für jede Wohnung.***

***Dank der hervorragenden Lage und Anbindung eignet sich das Focher Quartier sowohl als Kapitalanlage als auch für den Eigenbezug. Fertigstellung im März – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!***

**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

## Ausstattung

**Ihre Wohnung wird erstklassig ausgestattet:**

**Bei den Armaturen in den Bädern kommen Produkte von Hansgrohe zum Einsatz (bei den Sanitärartikeln kommt die Baureihe Villeroy & Boch Architectura zum Einsatz. Auch die Arbeiten hinter den Wänden (Wasser, Elektrik, IT) entsprechen den neusten Standards. In sämtlichen Wohnungen sind zudem Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen. Sollten diese Artikel nicht verfügbar sein, werden gleichwertige Produkte eingebaut.**

**Eine moderne Video-Gegensprechanlage sorgt dafür, dass Sie immer wissen, wer ins Haus kommt. Für den Bodenbelag ist hochwertiges Laminat der Abriebklasse 5 vorgesehen.**

**Die modernen Fenster verfügen über 3-fach Wärmeschutzverglasung. Zur Verschattung kommen elektrische Rollläden zum Einsatz.**

**Die Küchen und Bäder werden mit Fliesen 30x90 und 120x60 nach Bemusterung ausgestattet. Die Wände werden innen fein, sehr hochwertig verputzt (Q3 Qualität) und anschließend weiß gestrichen.**

**Die Terrassen in den beiden unteren Geschossen werden mit Betonsteinen ausgestattet. Die Dachterrassen sind in Feinsteinzeug gehalten. Brüstungen werden in gebürstetem Edelstahl angebracht.**

**Ausstattung im Überblick:**

- Fahrstuhl
- 3-Fach-Verglasung
- Im Erdgeschoss sind die Fenster mit erhöhtem Sicherheitsstandard
- Bodentiefe Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen barrierefrei
- Heizung mit Wasser-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung
- Warmwassererzeugung dezentral durch sogenannte Wohnungsstationen
- Fußbodenheizung
- bodengleiche Dusche
- Kellerraum mit Metallgitterkonstruktion
- Außenstellplatz

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*



Wohnung 3. Erdgeschoss



**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](#)