Korschenbroich

Exklusives freistehendes Ein-Zwei-Familienhaus mit moderner Technik

Objektnummer: 24047046A

KAUFPREIS: 1.249.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 301,67 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 567 m^2

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Auf einen Blick

Objektnummer	24047046A
Wohnfläche	ca. 301,67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.249.500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 161 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

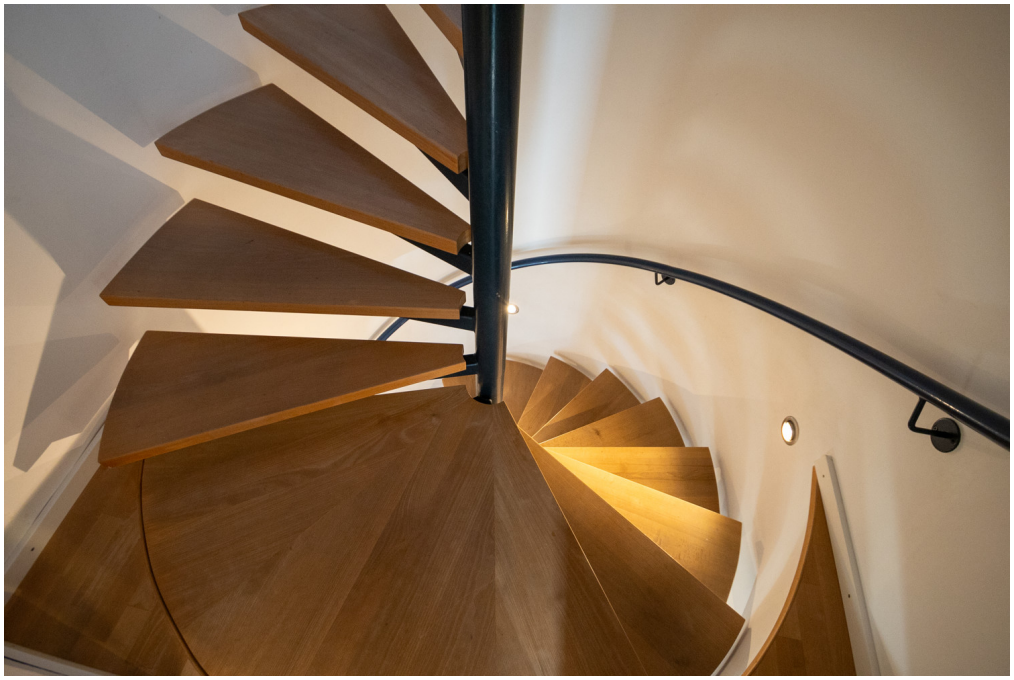
Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie



Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie ist ein wahrgewordener Traum für anspruchsvolle Käufer.

Mit einer Wohnfläche von ca. 301,67 m² sowie ca. 162 m² Nutzfläche im Souterrain und einer Grundstücksfläche von ca. 567 m² bietet dieses Haus großzügigen Platz zum Wohnen und Entspannen. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer.
Es wurde im Jahr 2001 fertiggestellt und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die neuwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und zeugt von Luxus und Modernität.

Die Oberböden des Hauses bestehen aus massivem Parkett und Keramikfliesen. Die modernisierten Bäder präsentieren sich in einem zeitgemäßen Look. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Gastherme mit Warmwasserversorgung sorgen für ganzjährigen Komfort.

Die Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter eine technisch perfekt ausgestattete Einbauküche, eine überdachte Terrasse, einen Außenpool, eine vorbereitete Sauna und einen Fitnessraum. Der Masterschlafbereich verfügt über eine Ankleide und ein großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und WC. Im Obergeschoss sorgt ein separates Kinderbad mit Wanne, Dusche und WC für zusätzlichen Komfort. Smarte Jalousien- und Fenstersteuerung runden das Angebot ab.

Zum Haus gehört eine große Doppelgarage sowie zwei Stellplätze. Eine überdachte Terrasse mit Blick auf den Pool und in den Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier kann man an klaren Abenden den Sonnenuntergang genießen.
Teilweise bodentiefe Holzfenster mit Doppelverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Ein Kamin im Wohn-Essbereich sorgt für behagliche Wärme an den kalten Tagen.
Die separate Einliegerwohnung im Obergeschoss ist nur durch ein Ständerwerk von der anderen Einheit getrennt und kann jederzeit zu einer Einheit wieder geöffnet werden.

Diese Immobilie bietet ein Höchstmaß an Exklusivität und Komfort und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Wohnort sind.

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Ausstattung und Details

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie, die höchsten Ansprüchen an exklusiven Wohnkomfort und moderner Technik gerecht wird. Hier finden Sie einen Überblick über einige Ausstattungsdetails dieser besonderen Traumimmobilie:
teilweise bodentiefe Holzfenster mit Doppelverglasung
Haustür mit Mehrfachverriegelung
Oberböden aus massivem Parkett und edlen Keramikfliesen
Keramikfliesen in den Nasszellen
Fußbodenheizung, beheizt über eine Gaszentralheizung
wertige Einbauküche
Außenpool 7,50 m x 4,00 m mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
überdachte Terrasse
Kaminofen im Wohn-Essbereich
Masterschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite
separates Kinderbad
Wäscheschächte in den Schlafräumen bis in das Untergeschoss/Waschküche
Sauna vorbereitet
Fitnessraum
elektrische Jalousien
Insektenschutz
übergroße Doppelgarage
zwei weitere Stellplätze vor der Garage
Glasfaseranschluss - strassenseitig vorbereitet
Alarmanlage

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Alles zum Standort

Das bevorzugte Wohngebiet in Korschenbroich-Kleinenbroich besteht fast ausschließlich aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt befindet sich in zweiter Reihe mit Zufahrt in absolut ruhiger Lage.

Korschenbroich verfügt über mehrere Kindergärten, alle Schulformen, ein Schul- und Sportzentrum, Ärzte, Geschäfte/Banken etc. und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Autobahnen 52, 57, 44 und 46 erreichen Sie in wenigen Minuten. Von Kleinenbroich aus sind Sie in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach.
Fußläufig gelangen Sie zur nächsten Bushaltestelle. Das Ortszentrum von Kleinenbroich und Kaarst-Vorst ist in wenigen Minuten zu erreichen. Korschenbroich ist an das S-Bahnnetz angeschlossen.
Diverse Freizeitanlagen, Golfplätze sowie Reitställe laden zu sportlichen Aktivitäten ein.

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24047046A - 41352 Korschenbroich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com