

**Korschenbroich**

# Exklusive Erdgeschoss-Maisonettewohnung in historischem Ambiente

**Objektnummer: 25047045A**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 439.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

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

Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047045A	Kaufpreis	439.500 EUR
Wohnfläche	ca. 114,6 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf)	Modernisierung / Sanierung	2014
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Ein erster Eindruck

Historisches Wohnglück mit privatem Garten in stilvollem Gehöft

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im geschichtsträchtigen Gehlenhof – einer denkmalgeschützten und liebevoll sanierten Hofanlage aus dem 12. Jahrhundert. Hier präsentieren wir Ihnen eine besondere Wohnimmobilie, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Die angebotene Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 114,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Das Objekt wurde im Jahr 1999 fertiggestellt und im Rahmen einer aufwendigen Sanierung in 12 individuelle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung befindet sich in einem top-gepflegten Zustand; eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2014.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine offene Diele, von der aus Sie sowohl den großzügigen Wohn- und Essbereich als auch die weiteren Räumlichkeiten erreichen. Der Wohnraum ist lichtdurchflutet, große und teilweise bodentiefe massive Iso-Holzfenster lassen das Tageslicht ins Innere und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Bodenbelag aus modernem Vinyl-Parkett unterstützt die harmonische Verbindung zwischen dem historischen Ambiente des Gehöfts und aktueller Ausstattung. Die hochwertige Einbauküche wurde neuwertig integriert und ist optimal in den Wohnbereich eingebettet, sodass Sie kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl genießen können.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Galerie, ein Schlafzimmer, und zusätzlich steht Ihnen im Galeriebereich ein weiterer Raum zur flexiblen Nutzung als Arbeits-, Gäste/Kind- oder Ankleidezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Keramikfliesen und modernen Sanitärobjekten versehen und bietet Ihnen eine praktische Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight bildet die Terrasse, die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Hier können Sie entspannen und den eigenen Garten nutzen, der von hohen Hecken arrondiert wird und Ihnen Privatsphäre sowie Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Gartenfläche steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung – ideal als Spielfläche, Rückzugsort oder für gesellige Stunden im Freien.

Im Außenbereich ist der Wohnung ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug zugeordnet und vervollständigt so das attraktive Gesamtangebot. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine eigene Gasetagenheizung, sodass Sie die Temperatur ganz individuell steuern können.

Insgesamt eignet sich diese Maisonette-Wohnung hervorragend für Paare oder Einzelpersonen mit gehobenen Ansprüchen an Lage, Qualität und Ambiente. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes – gerne stehen wir für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Ausstattung und Details

Der denkmalgeschützte Gehlenhof aus dem 12. Jahrhundert wurde 1998/1999 aufwändig saniert und es entstanden 12 individuelle Wohneinheiten.

Diese Erdgeschoss-Maisonette Einheit mit ca. 114,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

Massive 2-fach verglaste Iso-Holzfenster, teilweise bodentief

Oberböden aus modernem Vinyl-Parkett

Nasszellen mit hochwertigen Keramikfliesen

Neuwertige Einbauküche

Gasetagenheizung

Terrasse

Garten zur alleinigen Nutzung, mit hohen Hecken arrondiert

Carport zum Kauf für €uro 15.000,00

**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Alles zum Standort

Im Gehlenhof, einem denkmalgeschützten Gutshof aus dem 12. Jahrhundert in Korschenbroich-Epsendorf unweit von Düsseldorf ist diese exklusive Erdgeschoss-Maisonettewohnung zu verkaufen.

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 Korschenbroich aus sind Sie in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach.

Fußläufig gelangen Sie zur nächsten Bushaltestelle. Das Ortszentrum von Korschenbroich-Glehn ist in wenigen Minuten zu erreichen. Korschenbroich ist an das S-Bahnnetz angeschlossen.

Diverse Freizeitanlagen, Golfplätze sowie Reitställe laden zu sportlichen Aktivitäten ein.

**Objektnummer: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 25047045A - 41352 Korschenbroich**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)