

**Korschenbroich / Kleinenbroich**

# 1-2 Familienhaus im Bauhausstil in beliebter Wohnlage

**Objektnummer: 26047014**



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 529 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

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

Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26047014                  | Kaufpreis                  | 549.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 152,33 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 7                         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                         |                            |   |
| Badezimmer   | 3                         |                            |   |
| Baujahr      | 1968                      |                            |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage                | Modernisierung / Sanierung | 2016  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 75 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon         |

Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 109.36 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968                        |

Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

## Ein erster Eindruck

Der ursprünglich 1963 auf einem ca. 529 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Bungalow wurde 1968 um eine zweite Etage erweitert, sodass eine zusätzliche autarke Wohneinheit entstand. Derzeit wird das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt, kann jedoch jederzeit als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung umgestaltet werden.

Ca. 152,33 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche werden ergänzt durch ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zu Wohnraum umgestaltet wurden, und nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt sind. Ferner verfügt das Objekt über einen großen Gartenbereich, der überwiegend aus Terrassen und einem Teich besteht.. Insgesamt verteilen sich sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, auf die Immobilie. Damit eignet sich dieses Haus sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wert auf vielfältig nutzbare Räume legen.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen. Die solide Bauweise und laufende Modernisierungen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Die zentrale Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die auch die Warmwasserversorgung sicherstellt. Ein Kaminofen setzt zusätzliche wohnliche Akzente und sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme.

Die Ausstattung dieses Hauses entspricht einer gehobenen Ausstattungsqualität. Hochwertige Oberböden aus Marmor und Parkett unterstreichen die Wertigkeit der Immobilie und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die Bäder wurden teilweise im Jahr 2014 saniert und präsentieren sich in einem modernen Zustand. Im Jahr 2016 wurden einige Fenster erneuert, was nicht nur für bessere Wärmedämmung, sondern auch für einen gesteigerten Wohnkomfort sorgt. Die Dachsanierung wurde teilweise durchgeführt und mit einer neuen Attika ergänzt, sodass der bauliche Zustand des Hauses regelmäßig optimiert wurde.

Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 2016 und ist von Schaffrath – sie erfüllt sämtliche Ansprüche an eine moderne Küchenausstattung und ermöglicht

reibungslose Abläufe im Alltag. Teilweise elektrische Rollos erhöhen nicht nur die Sicherheit, sondern erlauben auch eine flexible Lichtregulierung. Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden in Teilen saniert, was den technischen Standard des Hauses zusätzlich hebt.

Für Entspannung und Erholung steht ein eigener Saunabereich zur Verfügung. Die Sauna bietet Gelegenheit, sich nach einem langen Tag zu regenerieren. Eine Grundwasserpumpe ermöglicht die nachhaltige Bewässerung des Gartens. Abgerundet wird das Angebot durch eine südwestlich ausgerichtete Dachterrasse. Eine Garage sowie drei weitere Stellplätze, Sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Lage des Hauses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten; auf dem großzügigen Grundstück bleibt genügend Raum sowohl für individuelle Gartengestaltung als auch für Freizeitaktivitäten. Die Kombination verschiedener Ausstattungsdetails und der kontinuierlichen Instandhaltung macht diese Immobilie zu einer wohnfreundlichen Option, die zahlreiche Annehmlichkeiten vereint.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit vielfältigem Nutzungspotenzial und modernen Ausstattungsmerkmalen.

**Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

## Ausstattung und Details

Oberböden Marmor und Parkett  
Bäder teilsaniert – 2014  
Fenster teilweise erneuert – 2016  
Dachsanierung teilweise - mit neuer Attika  
Einbauküche Schaffrath – 2016  
Teilweise Rollos – elektrisch betrieben  
Wasser- und Abwasserleitungen teilweise saniert  
Kaminofen  
Sauna  
Grundwasserpumpe  
Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung  
Garage  
3 Stellplätze

**Objektnummer: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

## Alles zum Standort

Das bevorzugte Wohngebiet Korschenbroich-Kleinenbroich besteht fast ausschließlich aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse.

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: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich**

## 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)