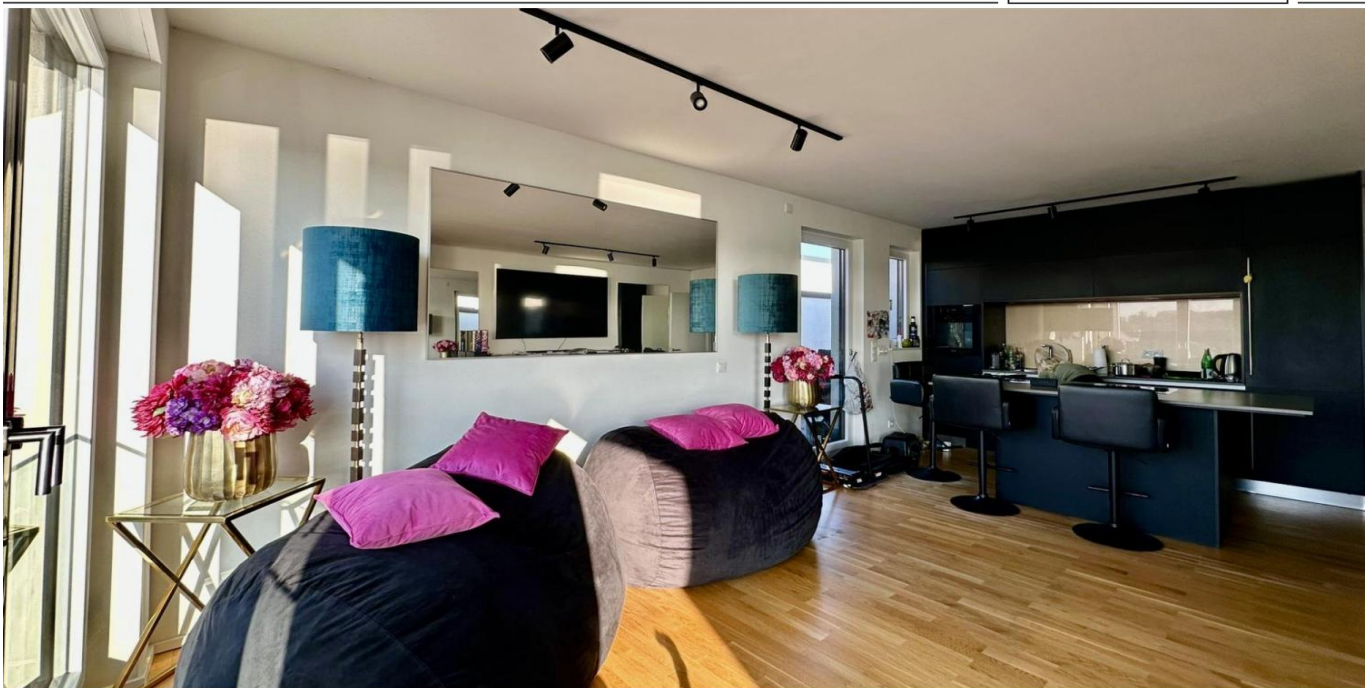


Korschenbroich

Hochwertiges Wohngefühl im lichtdurchfluteten Penthouse

Property ID: 26038004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

At a glance

| | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 26038004 | Purchase Price | 475.000 EUR |
| Living Space | ca. 98 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 3 | | |
| Bedrooms | 2 | | |
| Bathrooms | 1 | | |
| Year of construction | 2020 | Condition of property | Like new |
| | | Construction method | Solid |
| | | Equipment | Terrace |

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | CHP_Renewable | Final Energy Demand | 90.40 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 14.02.2031 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2020 |

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

The property



Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

The property



Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

The property



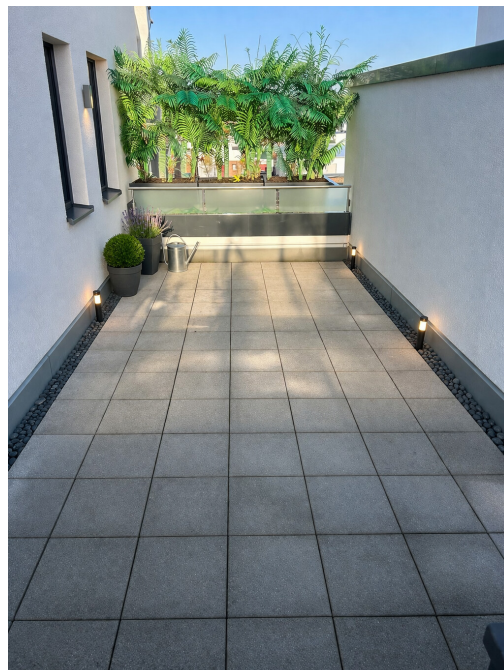
Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

The property



Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

The property



Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

A first impression

Diese hochwertige Penthousewohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² und bietet Ihnen großzügige Entfaltungsmöglichkeiten in einer ansprechenden Wohnumgebung. Die Immobilie zeichnet sich durch klare Linien, eine wertige Ausstattung und intelligent gegliederte Raumverhältnisse aus, die angenehmes Wohnen ermöglichen.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Zwei separate Schlafzimmer schaffen beste Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte. Der geräumige Wohnbereich lädt dazu ein, persönliche Einrichtungsideen umzusetzen, und bietet viel Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Ein modernes Badezimmer ergänzt das Raumangebot.

Eine Fußbodenheizung sorgt für eine effiziente und angenehme Temperierung der gesamten Wohnfläche. Die Bodenwärme stellt nicht nur an kühleren Tagen ein behagliches Wohnklima sicher, sondern trägt auch zu hoher Energieeffizienz bei. Großzügige Fensterflächen gewährleisten eine optimale Belichtung aller Räume.

Die verwendeten Ausstattungsmaterialien spiegeln eine gehobene Qualitätsstufe wider. Hier wurde besonders auf langlebige und wertbeständige Komponenten geachtet, sodass Sie ein sehr gepflegter Gesamteindruck erwartet. Alle Bereiche der Wohnung sind auf einen komfortablen Alltag ausgelegt: Die großzügige Aufteilung ermöglicht eine variable Nutzung der einzelnen Flächen und lässt viel Raum für die persönliche Gestaltung.

Die Dachgeschosslage bietet nicht nur Ruhe, sondern auch einen besonderen Charakter des Wohnens. Tageslicht fällt durch die Fenster in die Räume und sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Die offen gestalteten Flächen fördern zudem ein

angenehmes Raumgefühl.

Die Anordnung der insgesamt zwei Schlafzimmer und des separaten Badezimmers eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit Bedarf an zusätzlichem Platz, beispielsweise für ein Homeoffice. Je nach Lebenssituation kann die Wohnfläche flexibel genutzt werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 400,00 €.

Optional kann die hochwertige Einbauküche, ein Tiefgaragenstellplatz sowie die maßgefertigten Einbauschränke erworben werden. Diese Ausstattungsmerkmale unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung und bieten zusätzlichen Komfort sowie praktischen Stauraum.

Nutzen Sie die Chance, dieses Angebot kennenzulernen. Die Kombination aus klar strukturierten Räumen, angenehmem Wohnklima und wertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einer begehrten Immobilie für verschiedenste Lebensentwürfe. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Penthousewohnung zu machen.

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

All about the location

Korschenbroich besticht als attraktive, vorstädtische Wohnlage mit einem harmonischen Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und exzellenter Infrastruktur. Die Nähe zu Düsseldorf sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen schaffen ideale Voraussetzungen für Beruf und Freizeit. Die großzügigen Grünflächen und die niedrige Bevölkerungsdichte tragen zu einer hohen Lebensqualität bei, die insbesondere Familien ein behagliches und zukunftsorientiertes Zuhause bietet.

In Korschenbroich finden Familien ein Umfeld, das geprägt ist von Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen, die sich bereits in wenigen Gehminuten erreichen lassen, laden Kinder und Jugendliche zu aktiver Bewegung und sozialem Miteinander ein. So sind etwa mehrere Spielplätze nur zwei bis drei Minuten zu Fuß entfernt, während das Fitness Loft mit seinen vielfältigen Angeboten in sechs Minuten erreichbar ist. Für gemeinsame Familienausflüge bieten Parkanlagen in fußläufiger Entfernung erholsame Rückzugsorte inmitten der Natur.

Das Bildungsangebot in Korschenbroich ist für Familien besonders überzeugend: Kindertagesstätten sind in nur drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Weiterführende Schulen befinden sich in einem Umkreis von etwa acht bis zehn Gehminuten und bieten eine exzellente Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung profitieren Familien von der hervorragenden Infrastruktur. Apotheken, Hausarztpraxen und Fachärzte sind innerhalb von sechs Gehminuten erreichbar, was im Alltag ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleistet. Die nahegelegene Niederrhein-Klinik, nur

etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt, rundet das medizinische Angebot ab und sorgt für umfassende Betreuung in allen Lebenslagen. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd, E-Center und Rewe befinden sich in einem Radius von fünf bis sieben Minuten zu Fuß und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem, was der tägliche Bedarf verlangt.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen legen, bietet Korschenbroich ein ideales Zuhause. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer sicheren und freundlichen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten können.

Property ID: 26038004 - 41352 Korschenbroich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com