

Korschenbroich / Pesch

Maison individuelle modernisée avec grand jardin, piscine et système photovoltaïque moderne

CODE DU BIEN: 25047039



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 783 m²

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047039
Surface habitable	ca. 129 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.85 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La propriété



CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Une première impression

Cette maison individuelle de grande qualité, modernisée et construite en 1961, se situe sur un terrain spacieux d'environ 783 m² et offre une surface habitable attrayante d'environ 129 m². Avec un total de 5 pièces, dont 3 chambres, 2 salles de bains modernes et un grenier aménageable, cette propriété est idéale pour les familles qui apprécient l'espace, le confort et les équipements modernes. Dès l'entrée, le rez-de-chaussée, avec son agencement ouvert, crée une atmosphère accueillante et spacieuse. La pièce maîtresse est le séjour/salle à manger baigné de lumière, qui séduit par son élégante combinaison de confort et de fonctionnalité moderne. La cuisine équipée haut de gamme, avec ses appareils Bosch et son bar pratique, offre un espace idéal pour cuisiner ensemble et recevoir. Le salon attenant est doté d'un poêle à bois, qui diffuse une chaleur agréable lors des journées plus fraîches. De grandes baies vitrées s'ouvrent sur la terrasse ensoleillée donnant sur le vaste jardin. On trouve également à ce niveau une salle de douche moderne et lumineuse avec fenêtre. À l'étage, vous trouverez trois chambres confortables, idéales comme suite parentale, chambres d'enfants ou chambres d'amis. La suite parentale donne directement sur un balcon offrant une vue imprenable sur la verdure environnante – un endroit parfait pour se détendre le matin. Deux autres chambres d'enfants lumineuses offrent un espace généreux pour jouer, étudier ou rêver. Une deuxième salle de bain, modernisée en 2024, est équipée d'une douche, d'une double vasque et d'accessoires de haute qualité, complétant cet étage avec fonctionnalité et élégance. Les combles ont été isolés et équipés de nouveaux puits de lumière en 2025. Ils offrent un potentiel d'aménagement, permettant la création d'un espace de vie supplémentaire, idéal pour un bureau, une salle de loisirs ou une suite d'invités. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant de multiples possibilités. Outre deux grands espaces de rangement et une buanderie séparée, le sous-sol comprend également un espace sauna. La buanderie, équipée pour un lave-linge et un sèche-linge, ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire, garantissent une fonctionnalité optimale. Cette maison offre des prestations exceptionnelles : • Des fenêtres modernes en PVC triple vitrage, verrouillables (2021), assurent une excellente isolation phonique et thermique. • La nouvelle toiture équipée d'un système photovoltaïque (2025) d'une puissance d'environ 9 kWc et d'une capacité de stockage d'environ 10 kWh garantit un approvisionnement énergétique durable, idéal pour alimenter la maison en électricité et pour une utilisation avec le boîtier mural existant. • Une chaudière à condensation au gaz (2014) assure un chauffage performant. • Trois places de parking extérieures et un garage avec porte motorisée sont disponibles pour les véhicules. L'espace extérieur est tout aussi impressionnant : le vaste jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager personnalisé. Une piscine privée vous invite à vous rafraîchir

et à vous détendre durant l'été, en famille, entre amis ou en toute intimité. Grâce à des modernisations constantes, la propriété bénéficie d'un état technique et énergétique optimal. La maison est prête à être habitée et offre des conditions idéales pour une vie de famille confortable et durable. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Détails des commodités

- Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung mit Stromspeicher
- Hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich
- Wallbox an den Stellplätzen
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten der Marke Bosch
- Sonnige Terrasse mit Zugang zur Garage
- Eingewachsener Garten mit Pool und Außendusche
- Verschließbare dreifachverglaste Fenster

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Pesch liegt im südlichen Bereich der Stadt Korschenbroich im Rhein-Kreis Neuss und bietet eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an das urbane Umfeld. Die ländlich geprägte Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Ortschaften und bietet eine hohe Lebensqualität abseits des Trubels – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist nur etwa 20 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A52 gelangt man in ca. 25 bis 30 Minuten in die Düsseldorfer Innenstadt oder zum Flughafen Düsseldorf (DUS). Auch die Städte Mönchengladbach und Neuss sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten vielfältige Einkaufs-, Schul- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien in die umliegenden Städte sowie den Bahnhof Korschenbroich, der nur wenige Kilometer entfernt liegt. Von dort aus bestehen regelmäßige Bahnverbindungen nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln.

Trotz der guten Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen bewahrt sich Pesch seinen dörflichen Charme, bietet ein gewachsenes Wohnumfeld und lädt mit seiner grünen Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein.

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com