

Korschenbroich / Kleinenbroich

1-2 Familienhaus im Bauhausstil in beliebter Wohnlage

CODE DU BIEN: 26047014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,33 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 529 m²

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

- 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: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047014	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 152,33 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1968	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 75 m ²
		Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	109.36 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschebroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschebroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschebroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Une première impression

Der ursprünglich 1963 auf einem ca. 529 m² 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 m² Gesamt-Wohnfläche werden ergänzt durch ca. 56 m² 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.

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26047014 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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