

Korschenbroich / Kleinenbroich

Modernisierte Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage

CODE DU BIEN: 26047036



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 345 m²

CODE DU BIEN: 26047036 - 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: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047036
Surface habitable	ca. 107 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.11.2026
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Une première impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von circa 345 m² und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit funktionalen Ausstattungsmerkmalen. Mit einer Wohnfläche von etwa 107 m² und insgesamt vier Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Erwähnenswert ist die Ausbaureserve im gedämmten Spitzboden mit ca. 20 m².

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Pflege und Aufwertung: Bereits 2015 wurden die Oberböden in den Wohnbereichen durch neue Fliesen sowie Vinyl-Parkett ersetzt. Im gleichen Jahr erfolgte ebenfalls die Sanierung des Badezimmers und des Gäste-WCs, wodurch moderne und praktische Sanitärausstattung Einzug gehalten hat. 2015 wurden darüber hinaus sämtliche Fenster erneuert, die teilweise mit Insektenschutz versehen sind und so zusätzlichen Komfort gewährleisten. Der großzügige Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsames Leben und Entspannen. Drei Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Das Haus verfügt über ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, was zu einer optimalen Raumaufteilung beiträgt. Dank des Spitzbodens mit Ausbaureserve – bereits gedämmt – besteht die Option auf zusätzliche Nutz- oder Wohnfläche, abhängig von den jeweiligen Bedürfnissen.

Die Einbauküche erleichtert den unmittelbaren Start in den neuen Alltag und erweitert die Wohnqualität durch funktionale und moderne Geräte. Für zusätzliche Entspannung sorgt eine integrierte Infrarot-Sauna, die für wohltuende Momente im eigenen Zuhause sorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die im Jahr 2023 mit einem neuen Brenner ausgestattet wurde, was für zeitgemäße Effizienz und eine zuverlässige Versorgung steht. Ein Glasfaseranschluss sowie ein Kabelanschluss (DSL) sind vorhanden und bieten beste Voraussetzungen für digitale Mediennutzung und Homeoffice. Das Grundstück bietet neben dem Haus eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze, sodass auch mehrere Fahrzeuge problemlos abgestellt werden können. Damit sind sowohl der private Fuhrpark als auch der Besuch optimal untergebracht.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer als „normal“ einzustufenden Ausstattungsqualität und überzeugt durch die gelungene Zusammenstellung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen. Die Verbindung aus zeitnah modernisierten Elementen und solider Bausubstanz schafft eine attraktive Wohnatmosphäre.

Durch die gelungene Kombination aus Wohnfläche, Anzahl der Zimmer, aktueller Haustechnik und den bereits durchgeführten Modernisierungen bietet diese Doppelhaushälfte Möglichkeiten sowohl für Paare als auch für Familien – ob als Lebensmittelpunkt oder zur Entfaltung individueller Wohnideen.

Bei Interesse an weiteren Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht eine persönliche Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Détails des commodités

Oberböden Fliesen und Vinyl-Parkett erneuert - 2015

Bad und Gäste-WC saniert – 2015

Fenster komplett erneuert – 2015

Fenster teilweise mit Insektenschutz

Ölheizung mit neuem Brenner - 2023

Spitzboden mit Ausbaureserve - gedämmt

Einbauküche

Infrarot-Sauna

Glasfaseranschluss

Kabelanschluss DSL

Grundwasserbrunnen

1 Garage

2 Stellplätze

CODE DU BIEN: 26047036 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Tout sur l'emplacement

Korschenbroich besticht als familienfreundliche Stadt mit einem harmonischen Mix aus naturnahem Wohnen und moderner Infrastruktur. Die Lage zwischen den lebendigen Zentren Mönchengladbach und Neuss ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an regionale Verkehrswege und bietet zugleich eine ruhige, sichere Umgebung, die besonders für Familien attraktiv ist. Die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt und die kontinuierliche Wertsteigerung spiegeln die hohe Lebensqualität und das nachhaltige Entwicklungspotenzial dieser charmanten Vorstadt wider.

In Korschenbroich finden Familien ein ideales Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn vereint. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse und aktive Freizeitgestaltung. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von nahegelegenen Vereinen wie dem Sportclub Teutonia Kleinenbroich, die vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und sozialen Vernetzung bieten. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen, darunter der Vorster Bürgerpark, sorgen für eine naturnahe Atmosphäre, die das Aufwachsen in einer gesunden Umgebung unterstützt.

Das Bildungsangebot in Korschenbroich ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt. Von der bilingualen Kita Villa Luna über mehrere Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen mit bilinguaalem Zweig – alle Einrichtungen sind bequem in 10 bis 25 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar, etwa von der nahegelegenen Bushaltestelle Haydnweg, der in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege gewährleisten eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördern eine enge Verbindung zwischen Schule und Zuhause. Ergänzt wird das Angebot durch eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Zahnärzten in unmittelbarer Nähe, die für das Wohlbefinden und die Sicherheit der ganzen Familie sorgen.

Auch das gastronomische Angebot trägt zur hohen Lebensqualität bei: Gemütliche Cafés wie das Café Mattheisen und familienfreundliche Restaurants laden zu entspannten Stunden ein und bieten Raum für gemeinsame Mahlzeiten und Begegnungen. Die Kombination aus naturnaher Ruhe, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Korschenbroich zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und erfüllte Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26047036 - 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 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: 26047036 - 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