

Korschenbroich / Pesch

# Modern családi ház nagy kerttel, medencével és modern fotovoltaikus rendszerrel

VP azonosító: 25047039



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 783 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25047039                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 129 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1961                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 649.000 EUR                                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 123.85 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1961                       |

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Az első benyomás

Ez a kiváló minőségű, modernizált, 1961-ben épült családi ház egy tágas, körülbelül 783 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és vonzó, körülbelül 129 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kínál. Összesen 5 szobájával, köztük 3 hálósobájával, 2 modern fürdoszobájával és egy lakótérre alakítható tetotérrel az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a teret, a kényelmet és a modern kényelmi szolgáltatásokat. A házba belépve a földszint nyitott alaprajza azonnal barátságos és tágas légkört teremt. A központi elem a világos nappali és étkező, amely a kényelem és a modern funkcionalitás stílusos kombinációjával lenyugózó. A Bosch gépekkel és praktikus reggelizopulttal felszerelt, kiváló minőségű konyha ideális helyet biztosít a közös főzéshez és a vendégfogadáshoz. A szomszédos nappaliban fatüzelésű kályha található, amely a hűvösebb napokon kellemes meleget biztosít. A padlótól a mennyezetig érő ablakok a tágas kertre néző napsütötte teraszra nyílnak. Ezen az emeleten található egy modern, világos, ablakos zuhanyzó is. Az emeleten három kényelmes hálószoba található, amelyek ideálisak főszobaként, gyerekszobának vagy vendégszobának. A fő hálószobából közvetlenül egy erkélyre lehet kijutni, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre – tökéletes hely a pihentető reggelekhez. Két további világos gyerekszoba bőséges teret biztosít játékhöz, tanuláshoz vagy álmodozáshoz. A 2024-ben modernizált második fürdoszoba zuhanyzóval, dupla mosdóval és kiváló minőségű szerelvényekkel rendelkezik, funkcionális és stílusos módon kiegészítve ezt a szintet. A padlást 2025-ben szigetelték és új tetoablakokkal szerelték fel. Bővítési lehetőséget kínál, lehetővé téve további lakótér kialakítását, amely ideális dolgozószobaként, hobbiszobaként vagy vendéglakosztályként való használatra. A házhoz egy teljes pince tartozik, amely sokféle felhasználási módot kínál. A két tágas tárolóhelyiség és egy különálló háztartási helyiség mellett a pincében egy szauna is található. A mosókonyha mosógép- és szárítógép-csatlakozókkal, valamint egy további tárolóhelyiséggel biztosítja a maximális funkcionalitást. A ház jellemzői minden kívánnivalót kielégítenek: • A modern, zárható, háromrétegu üvegezésű PVC ablakok (2021) kiváló hang- és hőszigetelést biztosítanak. • Az új, fotovoltaikus rendszerrel (2025) ellátott, körülbelül 9 kWp teljesítményű és körülbelül 10 kWh tárolóegységgel rendelkező tető fenntartható energiaellátást tesz lehetővé – ideális a ház áramellátásához és a meglévő fali töltődobozzal való használathoz. • A hatékony fűtést egy gázüzemű kondenzációs kazán (2014) biztosítja. • Három kültéri parkolóhely és egy elektromosan működtetett kapuval ellátott garázs áll rendelkezésre a járművek számára. A kültéri terület ugyanilyen lenyugózó: A tágas kert számos lehetőséget kínál az egyedi tereprendezésre. A nyári hónapokban egy privát medence csábít a fürdésre és a pihenésre – akár családdal, barátokkal, akár négy szemközt. A folyamatos modernizációknak köszönhetően az ingatlan a legmodernebb muszaki és

energiatahatékonyági állapotban van. A ház azonnal bekölthető, és ideális feltételeket kínál a kényelmes, fenntartható családi élethez. Örömmel adunk további információkat vagy szervezünk meg egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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