

Korschenbroich / Pesch

Casa indipendente modernizzata con ampio giardino, piscina e moderno impianto fotovoltaico

Codice oggetto: 25047039



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 783 m²

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047039
Superficie netta	ca. 129 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	123.85 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

La proprietà



Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Una prima impressione

Questa casa indipendente di alta qualità e modernizzata, costruita nel 1961, sorge su un ampio terreno di circa 783 m² e offre una piacevole superficie abitabile di circa 129 m². Con un totale di 5 locali, tra cui 3 camere da letto, 2 bagni moderni e una mansarda convertibile in zona giorno, la proprietà è ideale per famiglie che apprezzano spazio, comfort e comfort moderni. Entrando in casa, la pianta aperta del piano terra crea immediatamente un'atmosfera accogliente e spaziosa. Il fulcro è la luminosa zona giorno e pranzo, che colpisce per la sua elegante combinazione di comfort e funzionalità moderna. La cucina attrezzata di alta qualità con elettrodomestici Bosch e un pratico bancone per la colazione offre uno spazio ideale per cucinare insieme e intrattenere gli ospiti. Il soggiorno adiacente è dotato di una stufa a legna, che offre un piacevole tepore nelle giornate più fredde. Le finestre a tutta altezza si aprono sulla terrazza soleggiata con vista sull'ampio giardino. Su questo piano si trova anche un moderno e luminoso bagno con doccia e finestra. Al piano superiore troverete tre comode camere da letto, ideali come camera padronale, cameretta per bambini o camera per gli ospiti. La camera padronale ha accesso diretto a un balcone che offre una splendida vista sul verde circostante, un luogo perfetto per rilassanti mattine. Altre due luminose camerette per bambini offrono ampio spazio per giocare, studiare o sognare. Un secondo bagno, rimodernato nel 2024, è dotato di doccia, doppio lavabo e sanitari di alta qualità, completando questo piano in modo funzionale ed elegante. La mansarda è stata isolata e dotata di nuovi lucernari nel 2025. Offre potenziale di ampliamento, consentendo la creazione di ulteriore spazio abitativo, ideale da utilizzare come studio, sala hobby o suite per gli ospiti. La casa dispone di un seminterrato completo che offre una varietà di usi. Oltre a due ampi ripostigli e un ripostiglio separato, il seminterrato comprende anche una zona sauna. La lavanderia con attacchi per lavatrice e asciugatrice, insieme a un ulteriore ripostiglio, garantisce la massima funzionalità. Le caratteristiche della casa non lasciano nulla a desiderare: • Moderne finestre in PVC con tripli vetri e serratura (2021) offrono un eccellente isolamento acustico e termico. • Il nuovo tetto con un impianto fotovoltaico (2025) con una potenza di circa 9 kWp e un accumulo di circa 10 kWh consente un approvvigionamento energetico sostenibile, ideale per l'alimentazione elettrica della casa e per l'utilizzo con la wallbox esistente. • Una caldaia a condensazione a gas (2014) garantisce un riscaldamento efficiente. • Tre posti auto esterni e un garage con portone elettrico sono disponibili per i veicoli. Anche l'area esterna è impressionante: l'ampio giardino offre numerose possibilità di personalizzazione. Una piscina privata invita a rinfrescarsi e rilassarsi durante i mesi estivi, sia con la famiglia, gli amici o in privato. Grazie ai continui ammodernamenti, l'immobile si trova in condizioni tecniche ed energetiche all'avanguardia. La casa è pronta per essere abitata e offre le condizioni

ideali per una vita familiare confortevole e sostenibile. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com