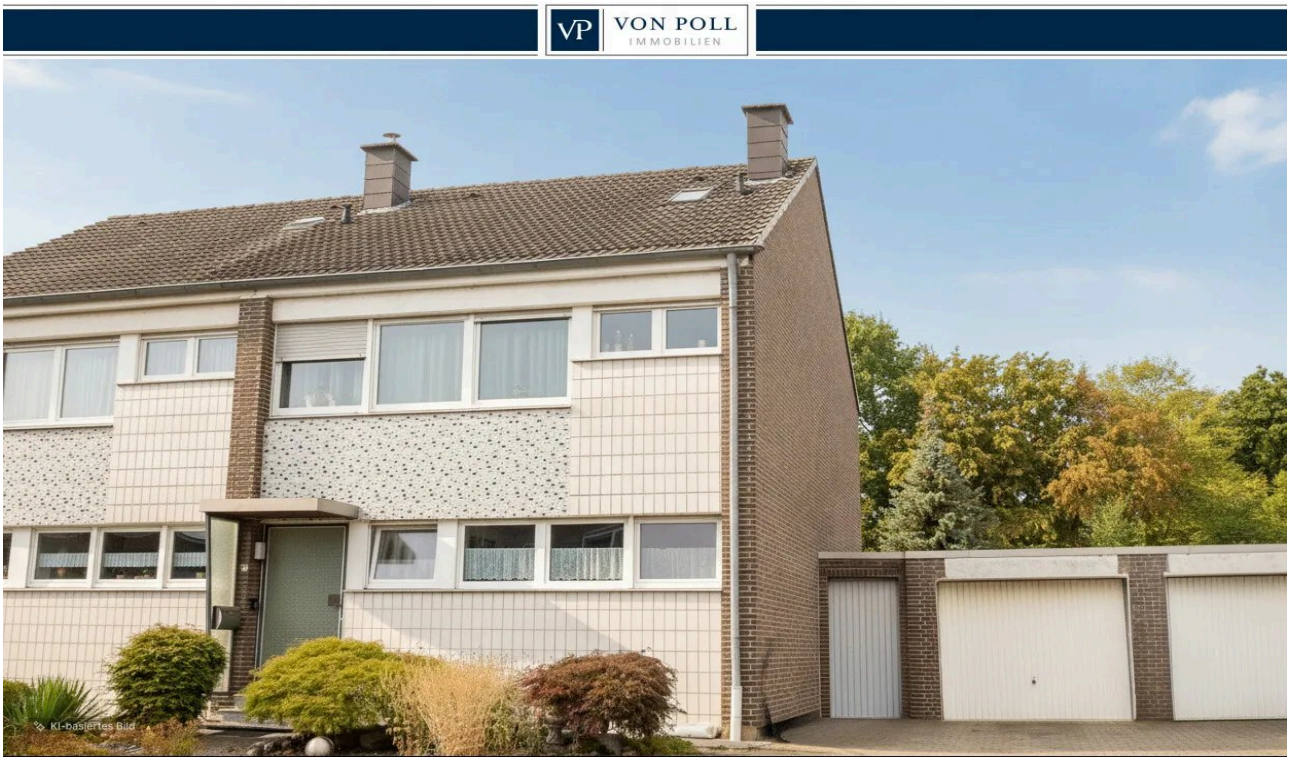
Korschenbroich / Kleinenbroich

Modernisierte Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26047036B



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 345 m²

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Auf einen Blick

Objektnummer	26047036B
Wohnfläche	ca. 107 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie

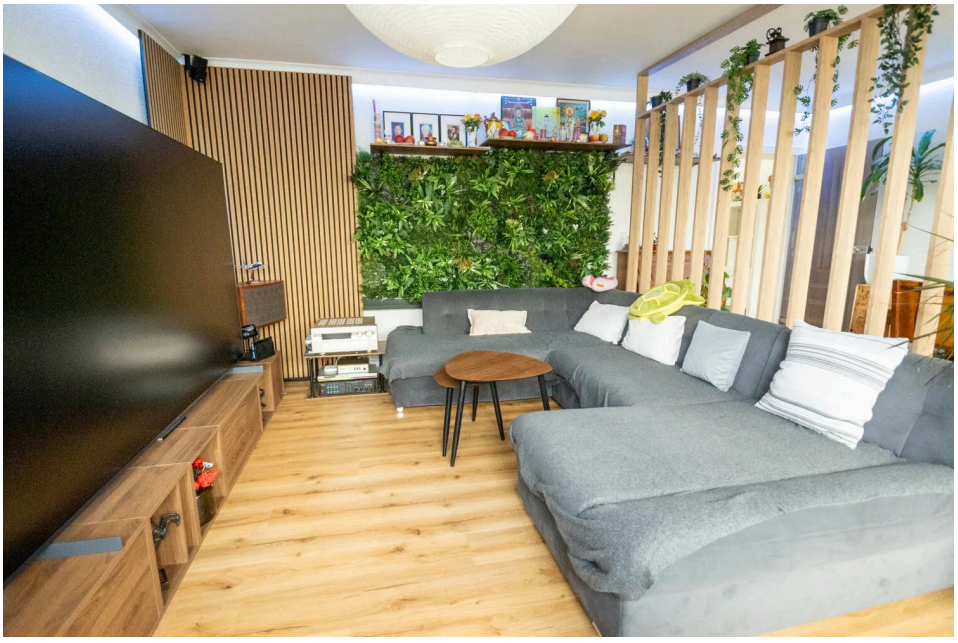




Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Die Immobilie



Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Alles zum Standort

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 bilingualem 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.

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 26047036B - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com