Korschenbroich / Neersbroich

Freistehender Bungalow mit großem Garten und Kamin in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 26047038



KAUFPREIS: 499.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110.39 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1104 m²

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

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

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Auf einen Blick

Objektnummer	26047038
Wohnfläche	ca. 110.39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.500 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 127 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	184.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

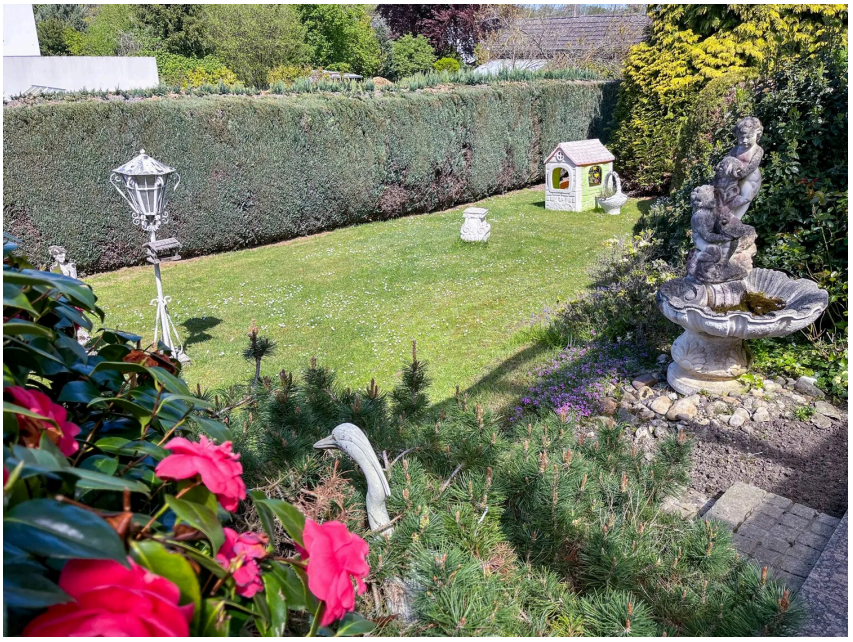
Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Die Immobilie



Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Ein erster Eindruck

Hier erzählt jedes Detail von einer anderen Zeit: Der freistehende Bungalow aus dem Jahr 1967 steht auf einem großzügigen Grundstück, das mit über 1.100 Quadratmetern Weite und Privatsphäre schenkt. Die Zufahrt führt direkt auf die übergroße Garage mit elektrisch betriebenem Tor, daneben ergänzen zwei weitere Stellplätze das Angebot. Schon beim Ankommen spürt man die Großzügigkeit, die sich auch im Inneren fortsetzt.
Im Erdgeschoss verbinden sich Parkett und Marmor zu einem Bodenbild, auf dem das Leben Spuren hinterlassen hat. Der zentrale Wohnbereich ist sowohl vom Entrée als auch dem Esszimmer erreichbar. Das angrenzende Kaminzimmer ist von einem offenen Kamin geprägt, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet und abends den Raum in sanftes Licht taucht. Die Fenster sind doppelverglast, die Rahmen aus Kunststoff, ein solider Schutz gegen Wind und Wetter. Die Ölzentralheizung sorgt für gleichmäßige Temperaturen, das Raumgefühl bleibt behaglich und ruhig. Von hier öffnet sich der Blick hinaus auf die Terrasse, die an sonnigen Tagen das Wohnzimmer ins Freie verlängert. Der Garten ist weit, das Grün lädt zu langen Nachmittagen im Freien ein.
Fünf Zimmer verteilen sich über die Wohnfläche von gut 110 Quadratmetern. Weitere ca. 127 m² Nutzfläche bieten ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzug und Ruhe, die individuell auch als Arbeits-/Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, dazu kommt ein separates Gäste-WC, praktisch für Besuch und Alltag gleichermaßen. Jede Ecke wirkt ehrlich, gewachsen, spürbar bewohnt. Im Untergeschoss wartet ein großer Partykeller auf neue Geschichten und lebendige Feste, abgeschirmt vom Alltag darüber.
Die Substanz des Hauses ist gepflegt, verlangt aber nach einer behutsamen Modernisierung, um das volle Potenzial zu entfalten und heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Wer Wert auf Substanz und Großzügigkeit legt, erkennt hier die Chance, ein Stück Geschichte mit neuem Leben zu füllen. Jahr für Jahr wurde hier gewohnt, gefeiert, gelacht, jetzt wartet das Haus auf die nächste Etappe.
Ein Haus, das nicht laut ist, sondern durch seine Präsenz und die Weite des Grundstücks überzeugt. Hier lässt sich der Alltag vergessen, hier kann wieder gelebt und gestaltet werden. Die Türen stehen offen für neue Ideen und frische Energie.
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: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Ausstattung und Details

Doppelverglaste Kunststoff-Fenster
Ölzentralheizung
Kamin
Oberböden Parkett und Marmor
Bad mit Wanne und Dusche
Separates Gäste-WC
Großer Partykeller
Übergroße Garage mit elektrisch betriebenem Tor
2 weitere Stellplätze

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

Alles zum Standort

Neersbroich in Korschenbroich steht für einen gewachsenen, wertstabilen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität im grünen Umland der Rhein-Ruhr-Region. Die Nähe zu Düsseldorf, Mönchengladbach, Neuss und Köln verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter regionaler Erreichbarkeit und macht den Standort besonders attraktiv für Familien, die ein verlässliches Umfeld mit langfristiger Perspektive schätzen. Der Markt zeigt sich solide und nachgefragt, insbesondere für freistehende Häuser, Doppelhäuser und energieeffiziente Neubauten in angenehmer Wohnlage.

Der Stadtteil selbst überzeugt durch seinen ruhigen, familienfreundlichen Charakter und ein Umfeld, das von viel Grün, gewachsenen Strukturen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Miteinander geprägt ist. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Sicherheit, Beständigkeit und Alltagstauglichkeit harmonisch verbindet. Gerade für Familien bietet Neersbroich ein Umfeld, in dem sich ein ruhiger Lebensrhythmus mit guter Anbindung und kurzen Wegen ideal ergänzen.

Im Alltag zeigt sich die Lage besonders komfortabel: Für die Kleinsten und Heranwachsenden stehen mehrere Kindertagesstätten und Schulen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Integrative Kindertageseinrichtung Danziger Str. 21a in etwa 15 Minuten zu Fuß sowie die Kita Niersinsel und die Inklusive Kindertagesstätte „Zauberwald“ jeweils in rund 18 Minuten zu Fuß. Auch die Kath. GS Meerkamp und die Städt. Kath. Grundschule Meerkamp sind in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar, das Gymnasium Korschenbroich liegt bei rund 22 bis 23 Minuten zu Fuß. Ergänzend bietet die Volkshochschule Kaarst-Korschenbroich ein attraktives Bildungsangebot in etwa 25 Minuten zu Fuß. Für Freizeit und Bewegung sorgen der SF Neersbroich 1927 e.V. in rund 4 Minuten zu Fuß, mehrere Spielplätze und Grünflächen sowie der Schlosspark Rheydt in etwa 11 Minuten zu Fuß. Auch die Nahversorgung ist angenehm nah: E-Center und Aldi Süd erreichen Sie in rund 19 Minuten zu Fuß, Rewe in etwa 23 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Komfort stehen zudem die Schützen-Apotheke und medizinische Einrichtungen wie Haus- und Facharztpraxen in etwa 20 bis 21 Minuten zu Fuß bereit. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bushaltestellen Neustadt und Neersbroich liegen jeweils nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, der Bahnhof Korschenbroich ist in rund 28 Minuten zu Fuß erreichbar.

Neersbroich ist damit ein Standort, der Familien ein ruhiges, gut angebundenes und nachhaltig attraktives Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

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: 26047038 - 41352 Korschenbroich / Neersbroich

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