Korschenbroich-Glehn

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26047040



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129.88 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 266 m^2

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

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

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Auf einen Blick

Objektnummer	26047040
Wohnfläche	ca. 129.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2005

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	56.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie

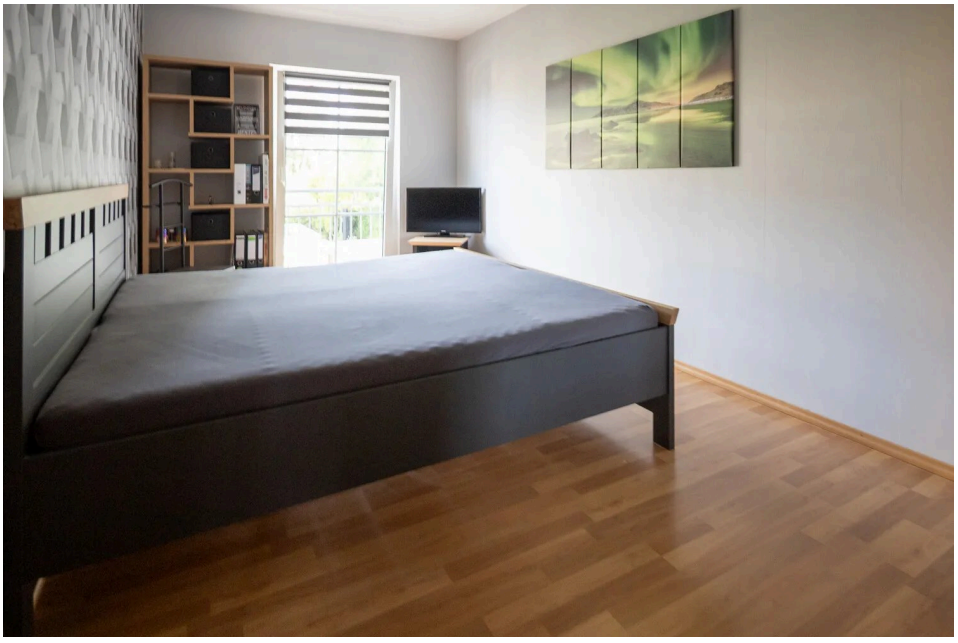




Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten spürt man die gelassene Moderne, die dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 prägt, das als Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet wurde. Die klare Linienführung und die frisch modernisierten Details aus 2023 verleihen dem Haus eine zeitgemäße Ausstrahlung, ohne auf Behaglichkeit zu verzichten. Auf rund 130 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumgefühl, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen zulässt. Drei Schlafzimmer schaffen Raum für persönliche Entfaltung, während das zentrale Wohn- und Esszimmer die Menschen zusammenführt. Die Fußbodenheizung verteilt überall sanfte Wärme und sorgt für ein angenehmes Wohnklima, betrieben durch eine moderne Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung, erst in 2023 erneuert.
Die geräumige Einbauküche ist mehr als nur ein funktionaler Ort; sie lädt ein, am Essplatz zu verweilen, miteinander zu kochen oder den Tag ausklingen zu lassen. Die Materialien der Oberböden, hochwertige Fliesen und Laminat, setzen feine Akzente und sind zugleich pflegeleicht. Großzügige, zweifach verglaste Kunststofffenster lassen das Tageslicht tief in die Räume fluten und verbinden das Haus mit dem Garten. Morgens fällt das Licht sanft in die Schlafzimmer, nachmittags belebt es die Wohnräume und macht sie zu einem lebendigen Mittelpunkt.
Das Badezimmer verbindet moderne Sanitäreinrichtung mit einer entspannten Atmosphäre. Eine Wanne lädt zum Verweilen ein, während die bodentiefe Dusche den Start in den Tag erleichtert. Das separate Gäste-WC macht den Alltag komfortabel und unterstreicht die praktische Seite des Hauses. Draußen öffnet sich der Garten zu einer ruhigen Terrasse, ideal für ein Frühstück im Freien oder ein Gespräch am Abend. In der Garage sind das Auto und die Fahrräder sicher beherbergt.
Das Grundstück selbst ist überschaubar und dennoch so angelegt, dass Privatsphäre und Offenheit in Balance stehen. Die Nachbarschaft wirkt gepflegt und angenehm, ein Ort, der Ruhe vermittelt und doch mitten im Leben steht. Wer hier ankommt, merkt schnell, dass jeder Raum mit Bedacht gestaltet ist und das Haus seine eigene, leise Souveränität ausstrahlt.
Ein Haus, das sich mit jedem Schritt vertrauter anfühlt und zu jeder Jahreszeit einlädt, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses Einfamilienhaus. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit vielfältigem Nutzungspotenzial und modernen Ausstattungsmerkmalen.

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Ausstattung und Details

Kunststofffenster zweifach verglast
Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung – 2023 erneuert
Fussbodenheizung
Oberböden aus hochwertigen Fliesen und Laminat
moderne Sanitäreinrichtung
Bad mit Wanne und bodentiefer Dusche
Gäste-WC
geräumige Einbauküche mit Essplatz
Garage + Stellplatz
drei PKW-Stellplätze

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

Alles zum Standort

Korschenbroich-Glehn präsentiert sich als ein idyllischer, familienfreundlicher Vorort mit rund 6.260 Einwohnern, der durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu den bedeutenden Beschäftigungszentren Düsseldorf, Mönchengladbach und Neuss besticht. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen und sicheren Umgebung, die durch niedrige Kriminalitätsraten geprägt ist und somit ideale Voraussetzungen für ein behütetes Familienleben schafft. Die etablierte Infrastruktur mit gut erreichbaren Schulen, vielfältigen Kinderbetreuungsangeboten sowie einer verlässlichen Verkehrsanbindung über Straßen und Buslinien unterstreicht den hohen Wohnkomfort und die Lebensqualität in Korschenbroich-Glehn.

Die Lage in Glehn zeichnet sich durch ihre harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung aus. Hier finden Familien ein lebendiges, gemeinschaftliches Umfeld, das von einer vertrauensvollen Nachbarschaft und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die ruhigen Wohnstraßen und die gepflegten Grünflächen schaffen einen sicheren Rückzugsort, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern ein Gefühl von Geborgenheit genießen.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die städtische Gemeinschaftsgrundschule Glehn sowie mehrere Kindertagesstätten, darunter der Natur & Naschgarten St. Katharina, zu kurzen Wegen ein – die nächste Grundschule ist nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit der Familie sorgen Apotheken wie die Post-Apotheke und die Marien-Apotheke, die in sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie nahegelegene Hausarztpraxen, die innerhalb von rund 20 Minuten erreichbar sind. Die Freizeitgestaltung wird durch vielfältige Sportanlagen und Spielplätze in nur fünf bis sechs Minuten Fußweg bereichert, während der Schützenplatz und der nahegelegene Dycker Feld Park zu erholsamen Stunden im Grünen einladen. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte wie Rewe und Netto Marken-Discount in fußläufiger Entfernung von sieben bis acht Minuten zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die Haltestellen Glehn Hedwigstraße und Am Hagelkreuz Richtung Mönchengladbach und Düsseldorf sind nur etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt, was eine bequeme Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Diese durchdachte Kombination aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Korschenbroich-Glehn zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

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: 26047040 - 41352 Korschenbroich-Glehn

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