Korschenbroich / Glehn

Modernisiertes Reihenmittelhaus in guter Wohnlage

Objektnummer: 26047041



KAUFPREIS: 334.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107.49 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 251 m²

Objektnummer: 26047041 - 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: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Auf einen Blick

Objektnummer	26047041
Wohnfläche	ca. 107.49 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970

Kaufpreis	334.500 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Ein erster Eindruck

Inmitten einer gepflegten Nachbarschaft empfängt einen dieses Reihenmittelhaus mit einer wohltuenden Mischung aus zeitgemäßer Substanz und modernisierter Wohnlichkeit. Hinter der Fassade aus den siebziger Jahren hat sich ein behutsam erneuertes Zuhause entwickelt, das sich mit jedem Schritt offenbart. Die Bodenbeläge aus Fliesen und Teppichboden sorgen für eine angenehme Haptik und begleiten durch die fünf Zimmer, deren Großzügigkeit durch die clever gesetzten Fenster noch betont wird. Das Sonnenlicht, das durch doppelverglaste Kunststofffenster fällt, bringt den Rhythmus des Tages auf ganz eigene Weise in die Räume.

Die Küche ist als zentraler Treffpunkt angelegt, mit einer gepflegten Einbauküche, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen bietet. Von hier aus gelangt man in den Wohnbereich, der fließend auf die Terrasse im Vorgarten übergeht. Geschützt von einer Markise lässt sich hier das Leben in den wärmeren Monaten nach draußen verlagern. Auf der Rückseite des Hauses eröffnet die überdachte Terrasse mit integrierter Outdoorküche neue Perspektiven für gesellige Abende. Der kompakte Garten verbindet sich harmonisch mit der Terrasse und lädt dazu ein, die Stunden im Freien zu verlängern. Ein privater Grundwasserbrunnen sorgt dafür, dass die Pflanzen auch in trockenen Sommern nicht zu kurz kommen.

Vier Schlafzimmer bieten auf zwei Etagen Rückzugsorte für individuelle Bedürfnisse. Jedes Zimmer strahlt eine angenehme Ruhe aus und profitiert von der klugen Raumaufteilung des Hauses. Zwei Bäder garantieren einen entspannten Start in den Tag und bieten ausreichend Komfort für ein lebendiges Zusammenleben. Im Keller überrascht eine kleine Bar, die zu stimmungsvollen Abenden im privaten Kreis einlädt und dem Haus eine besondere Note verleiht.

Technisch ist das Objekt laufend instandgehalten worden. Die Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2020, erneuerte Abflussrohre und die durchgeführten Modernisierungen sorgen für ein beruhigendes Gefühl, sich auf die wichtigen Dinge konzentrieren zu können.
Wer das Haus betritt, spürt sofort die gewachsene Atmosphäre eines Zuhauses, das sich über die Jahre entwickelt und erneuert hat. Hier verbinden sich Substanz und Lebensqualität zu einem Ganzen, das zum Bleiben und Ankommen einlädt.
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.

Objektnummer: 26047041 - 41352 Korschenbroich / Glehn

Ausstattung und Details

Kunststofffenster doppelverglast - 2010
Anbau Terrassenüberdachung Rückseite mit Outdoorküche – 2018
Terrasse Vorgarten mit Markise – 2020
Gasbrennwertheizung – 2020
Abflussrohre erneuert – 2021
Gepflegte Einbauküche
Grundwasserbrunnen
Kellerbar
Oberböden aus Fliesen und Teppichboden

Objektnummer: 26047041 - 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: 26047041 - 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: 26047041 - 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