Korschenbroich

Sanierter Winkelbungalow mit Pool und PV-Anlage

Objektnummer: 26047043A



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121.32 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 457 m²

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

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

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Auf einen Blick

Objektnummer	26047043A
Wohnfläche	ca. 121.32 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	10.11.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	30.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Die Immobilie



Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Ein erster Eindruck

Klarheit und Großzügigkeit bestimmen den Charakter dieses Bungalows, der als Okal Fertighaus W-144 in Holzständerbauweise errichtet wurde, und auf einem Grundstück von rund 457 Quadratmetern ein ausgesprochen entspanntes Wohngefühl entfaltet. Die großzügigen ca. 121 Quadratmeter Wohnfläche liegen auf einer Ebene, was dem Alltag Leichtigkeit schenkt. Weitere ca. 40 m² Nutzfläche im Souterrain (nicht in der Wohnfläche enthalten) wurden zu Wohnräumen umgestaltet und verfügen zusätzlich über ein Duschbad mit WC. Die zurückhaltende Architektur aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2022 mit viel Gespür für Qualität und Komfort modernisiert: Hochwertige Materialien, ein durchdachtes Energiekonzept und zeitgemäße Technik setzen einen ruhigen, modernen Akzent.

Direkt beim Eintreten fällt das Licht ins Auge, das durch dreifach verglaste, teilweise bodentiefe Fenster in die offen gestalteten Räume fließt. Die Sicherheitshaustür mit Fingerprintzugang öffnet sich in eine Umgebung, die von Oberböden in warmen Tönen, Innentüren aus Holz und wohltemperierter Atmosphäre durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung geprägt ist. Im Zentrum des Hauses liegt die offene Küche mit Kochblock und einer Dunstabzugshaube mit Aktivfilter, ein Ort, an dem sich Alltag und Genuss selbstverständlich verbinden. Die Klimaanlagen sorgen dafür, dass auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima herrscht.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, deren Ruhe durch die hochwertige Dämmung und Insektenschutz an den Fenstern unterstrichen wird. Zwei Bäder, und ein Gäste-WC sind modern gestaltet und fügen sich harmonisch ins Gesamtbild. Das Haus bleibt auch auf technischer Ebene in Bewegung: Die Elektro- und Wasserleitungen sind erneuert, eine PV-Anlage mit 9,88 kWp Leistung und 6 kW Speicher sorgt für einen nachhaltigen Energiehaushalt, ergänzt durch eine Wallbox mit 11 kW für das Laden von Elektrofahrzeugen. Elektrische Jalousien lassen sich bequem steuern, sodass sich Licht und Privatsphäre jederzeit anpassen lassen.

Der Aussenbereich mit zwei Terrassen, eine davon überdacht und mit einer Outdoor-Küche ausgestattet, ist ein Ort der Gelassenheit, durch die große Fensterfläche stets präsent. Hier liegt der Außenpool mit sechs mal acht Metern, der in den Sommermonaten Erfrischung und Lebensfreude verspricht. Die Außendämmung und das komplett isolierte neue Dach halten die Wärme dort, wo sie hingehört, im Haus, das in jeder Jahreszeit Behaglichkeit ausstrahlt. Das Souterrain ist mit einer WU-Wanne ausgestattet und eröffnet damit zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Gästezimmer/Kinderzimmer Stauraum und Technik.

Jeder Raum in diesem Bungalow wirkt durchdacht, offen und dennoch privat. Die Modernisierungen verleihen dem Haus eine seltene Verbindung aus Substanz und

zeitgemäßem Komfort. Wer das Zusammenspiel aus Licht, hochwertigen Materialien und moderner Technik schätzt, findet hier ein Zuhause, das sich Tag für Tag aufs Neue bewährt.

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

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Ausstattung und Details

Im Jahr 2022 durchgeführte Sanierungsmassnahmen sowie Ausstattungsdetails:
Dreifach verglaste Fenster
Elektrische Jalousien
Insektenschutz
Sicherheitshaustür mit Fingerprintzugang
Innentüren in Holz
Aussendämmung
Dach komplett mit Isolierung
Elektro- und Wasserleitungen
Klimaanlagen
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fussbodenheizung
Bad und Gäste-WC
Hochwertige offene Küche mit Kochblock und Dunstabzug über Aktivfilter - auf VB
Oberböden
Aussenpool ca. 4×7 m
2 Terassen, eine überdacht mit Outdoor-Küche
PV-Anlage mit 9,88 KWP-Leistung sowie 6 KW Speicher
Wallbox mit 11 KW-Leistung
WU-Wanne im Souterrain

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Alles zum Standort

Korschenbroich präsentiert sich als eine besonders attraktive, familienfreundliche Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer soliden Infrastruktur. Die hervorragende Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort für Pendler, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Die Wohngebiete sind geprägt von einem hohen Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern, was nicht nur ein sicheres und behagliches Umfeld schafft, sondern auch eine langfristig stabile Investitionsbasis bietet. Die moderaten Wertsteigerungen und das kontrollierte Neubauangebot unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieser Region im Rhein-Kreis Neuss.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht. Hier finden Kinder und Eltern ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und Sportanlagen lädt zu aktiver Freizeitgestaltung im Grünen ein und schafft Raum für gemeinsame Erlebnisse und Erholung. So sind beispielsweise mehrere Spielplätze bereits in nur zwei bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie vielfältige Sportmöglichkeiten und ein einladender Park, die zum gesunden und abwechslungsreichen Familienleben beitragen.

Bildungseinrichtungen sind in Korschenbroich hervorragend aufgestellt und liegen bequem in fußläufiger Entfernung. Kindergärten wie das Familienzentrum Herrenshoff sind in etwa fünf Minuten zu erreichen, während Grundschulen in rund acht bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind – ideal für kurze und sichere Schulwege. Für weiterführende Bildungsangebote stehen Gymnasien und Gemeinschaftsschulen in einem Radius von etwa 10 Minuten zur Verfügung, was eine umfassende Förderung der Kinder garantiert. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken und Kliniken, sorgt für ein sicheres Gefühl und schnelle Hilfe im Bedarfsfall. So sind unter anderem die Tagesklinik St. Fabiola und verschiedene Fachärzte sind auch in etwa 10 Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Familien von großem Vorteil: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in nur drei bis fünf Minuten Fußweg, während der Bahnhof Korschenbroich in etwa 18 Minuten zu erreichen ist. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität und flexible Gestaltung des Alltags. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar und ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Insgesamt bietet Korschenbroich eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Komfort und einer lebendigen Gemeinschaft, die Familien ein ideales Zuhause mit Zukunftsperspektive schenkt. Hier finden Sie nicht nur ein behagliches Wohnumfeld,

sondern auch eine Umgebung, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam wertvolle Momente genießen können.

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

Sonstige Angaben

Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Neuss im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem persönlichen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Startpreis nicht automatisch der Kaufpreis ist.
Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.
BESICHTIGUNG: Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Die
Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt. Gerne übersenden wir Ihnen vorab ein Exposé des Immobilienangebotes mit weiteren Informationen.

SCHRIFTLICHES ANGEBOT:
Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis bis spätestens zum 31.10.2026 ein.
E-Mail: francesco.bronnenmayer@von-poll.com
Anschrift: Neustr.8, 41460 Neuss

NOTARVERTRAG:
Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

KÄUFERCOURTAGE:
Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung.
Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite!

von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN
Geschäftsstelle Neuss Geschäftsstelleninhaberin: Immobilien Löbig GmbH

Geschäftsstellenleiter: Ilona & Frank Löbig
Adresse: Neustr.15, 41460 Neuss
Tel.:02131/36 56 40
Fax.:02131/36 56 411

E-Mail: frank.loebig@von-poll.com
E-Mail: ilona.loebig@von-poll.com

Objektnummer: 26047043A - 41352 Korschenbroich

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