

Korschenbroich

# Exklusives freistehendes Ein-Zwei-Familienhaus mit moderner Technik

????????? ??????????: 24047046A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.249.500 EUR • ??????????: ca. 301,67 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 567 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschebroich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ??? ??????

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ???????? ????????? | 24047046A                 |
| ???????????        | ca. 301,67 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????      |
| ????????           | 8                         |
| ?????????? ??      | 5                         |
| ????????           |                           |
| ????????           | 4                         |
| ???? ???????????   | 2001                      |
| ????? ???????????  | 2 x ??????                |

|                    |                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 1.249.500 EUR                                                                                 |
| ?????              | ???????????                                                                                   |
|                    | ??????????????                                                                                |
| ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ???? ???????????   | 2022                                                                                          |
| ????????           | ??????                                                                                        |
| ???????????        |                                                                                               |
| ?????????????????? | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                                        |
| ?????              |                                                                                               |
| ??????             | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ??????,<br>?????, ?????,<br>??????????????<br>???????? |

???????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 72.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.03.2026                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |

??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



???????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



???????? ??: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ???????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



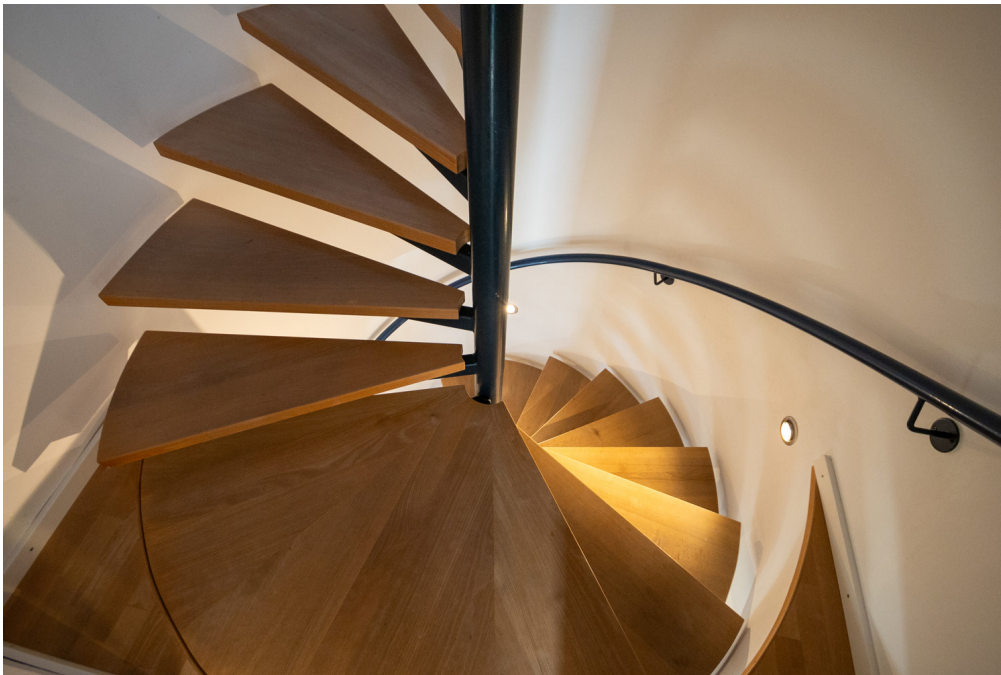
??????? ???????? : 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

## ??? ?????? ???????????

Diese exklusive Immobilie ist ein wahrgewordener Traum für anspruchsvolle Käufer.

Mit einer Wohnfläche von ca. 301,67 m<sup>2</sup> sowie ca. 162 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Souterrain und einer Grundstücksfläche von ca. 567 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus großzügigen Platz zum Wohnen und Entspannen. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer.

Es wurde im Jahr 2001 fertiggestellt und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die neuwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und zeugt von Luxus und Modernität.

Die Oberböden des Hauses bestehen aus massivem Parkett und Keramikfliesen. Die modernisierten Bäder präsentieren sich in einem zeitgemäßen Look. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Gastherme mit Warmwasserversorgung sorgen für ganzjährigen Komfort.

Die Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter eine technisch perfekt ausgestattete Einbauküche, eine überdachte Terrasse, einen Außenpool, eine vorbereitete Sauna und einen Fitnessraum. Der Masterschlafbereich verfügt über eine Ankleide und ein großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und WC. Im Obergeschoss sorgt ein separates Kinderbad mit Wanne, Dusche und WC für zusätzlichen Komfort. Smarte Jalousien- und Fenstersteuerung runden das Angebot ab.

Zum Haus gehört eine große Doppelgarage sowie zwei Stellplätze. Eine überdachte Terrasse mit Blick auf den Pool und in den Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier kann man an klaren Abenden den Sonnenuntergang genießen.

Teilweise bodentiefe Holzfenster mit Doppelverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Ein Kamin im Wohn-Essbereich sorgt für behagliche Wärme an den kalten Tagen.

Die separate Einliegerwohnung im Obergeschoss ist nur durch ein Ständerwerk von der anderen Einheit getrennt und kann jederzeit zu einer Einheit wieder geöffnet werden.

Diese Immobilie bietet ein Höchstmaß an Exklusivität und Komfort und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Wohnort sind.

??????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

????????????????? ??? ??????????

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie, die höchsten Ansprüchen an exklusiven Wohnkomfort und moderner Technik gerecht wird. Hier finden Sie einen Überblick über einige Ausstattungsdetails dieser besonderen Traumimmobilie:

teilweise bodentiefe Holzfenster mit Doppelverglasung

Haustür mit Mehrfachverriegelung

Oberböden aus massivem Parkett und edlen Keramikfliesen

Keramikfliesen in den Nasszellen

Fußbodenheizung, beheizt über eine Gaszentralheizung

wertige Einbauküche

Außenpool 7,50 m x 4,00 m mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

überdachte Terrasse

Kaminofen im Wohn-Essbereich

Masterschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite

separates Kinderbad

Wäscheschächte in den Schlafräumen bis in das Untergeschoss/Waschküche

Sauna vorbereitet

Fitnessraum

elektrische Jalousien

Insektenschutz

übergroße Doppelgarage

zwei weitere Stellplätze vor der Garage

Glasfaseranschluss - strassenseitig vorbereitet

Alarmanlage

??????? ???????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

??? ??? ??? ??????????

Das bevorzugte Wohngebiet in Korschenbroich-Kleinenbroich besteht fast ausschließlich aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt befindet sich in zweiter Reihe mit Zufahrt in absolut ruhiger Lage.

Korschenbroich verfügt über mehrere Kindergärten, alle Schulformen, ein Schul- und Sportzentrum, Ärzte, Geschäfte/Banken etc. und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Autobahnen 52, 57, 44 und 46 erreichen Sie in wenigen Minuten. Von Kleinenbroich aus sind Sie in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach.

Fußläufig gelangen Sie zur nächsten Bushaltestelle. Das Ortszentrum von Kleinenbroich und Kaarst-Vorst ist in wenigen Minuten zu erreichen. Korschenbroich ist an das S-Bahnnetz angeschlossen.

Diverse Freizeitanlagen, Golfplätze sowie Reitställe laden zu sportlichen Aktivitäten ein.

??????? ?????????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24047046A - 41352 Korschenbroich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)