

Korschenbroich

# Repräsentative Villa in Feldrandlage mit exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 24047017



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

**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 789 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

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

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047017
Wohnfläche	ca. 282,86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Ein erster Eindruck

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern. Hier präsentieren wir Ihnen ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus, das ursprünglich im Jahre 1977 erbaut wurde und 2016 durch eine Aufstockung um ein Geschoss in hochwertiger Massivbauweise erweitert wurde. Dieses architektonische Highlight vereint gekonnt moderne Elemente mit traditionellem Charme und bietet Ihnen ein besonderes Wohnambiente. Der erste Blick auf dieses exklusive Einfamilienhaus offenbart bereits seine Besonderheit, die hochwertige Klinkerfassade. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer harmonischen Kombination aus Modernität und traditionellem Flair empfangen, welches sich auf ca. 283 qm Wohnraum entfaltet. Der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Offenheit. Auf der linken Seite befindet sich ein kleiner Trakt mit Gäste-Duschbad und WC, sowie ein kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer, rechter Hand eine großzügige Garderobe mit maßgefertigten Einbauschränken, die ausreichend Stauraum bieten. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über einen breiten Flur in den offenen Wohn-/ Essbereich und der offenen Küche mit einer stilvollen Kochinsel. Dieser Bereich ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Zusammenkünften und kulinarischen Erlebnissen ein. Hochwertige Parkettböden aus gebürsteter Eiche und französischer Kalkstein-Naturboden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, während die raumhohen Fenster eine Fülle an natürlichem Licht hereinlassen und einen herrlichen Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten mit unverbaubarem Feldblick bieten. Ein Highlight des Gartens ist der mit einer Luftwärmepumpe beheizte Pool mit einer Größe von 7,30 m x 3,20 m. Neben der Terrasse mit Loungeecke befindet sich auch eine Outdoor-Küche im Außenbereich. Im ersten Geschoss erwartet Sie ein großes Masterschlafzimmer, das mit einem Ankleidebereich en Suite ausgestattet ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das moderne en-Suite Badezimmer mit großer Dusche, Wanne und WC rundet das Schlafzimmerensemble ab und bietet Ihnen eine Wohlfühloase der Extraklasse. Des Weiteren befinden sich im ersten Geschoss zwei Kinderzimmer, sowie ein gemeinsames Kinderbadezimmer mit Dusche und WC. Im Souterrain finden Sie neben einem Abstellraum, dem Heizungskeller und der Waschküche einen Hobbyraum mit Billardtisch und einer Spielecke, einen Fitnessraum sowie ein Heimkino. Zwei Garagen, davon eine übergroß, sowie 3 weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem neuwertigen Wohnjuwel begeistern.

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Ausstattung und Details

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

Kernsanierung 2016-2018

bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und zusätzlichem RC2N-Sicherheitssystem, an relevanten Stellen mit RC3N-Sicherheitsverglasung, Velux-Dachfenster mit Beschattung

die Haustür entspricht der Sicherheitsnorm RC3 und ist mit Fingerprinterkennung ausgestattet

Oberböden aus gebürsteter Eiche und französischem Kalkstein

hochwertige Keramikfliesen in den ebenerdigen Nasszellen

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, beheizt über eine moderne

Gasbrennwerttherme aus dem Jahre 2022

Klimaanlagen im gesamten Obergeschoß

Siematic-Einbauküche

Outdoor-Küche

Außenpool 7,30m x 3,20m mit Luftwärmepumpe beheizt und mit automatischer PH-Chloranlage

Terrasse neu gestaltet

Masterschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite

Separates Kinder-Duschbad

Heimkino

Fitnessraum

Billardraum mit Spielecke

Elektrische Jalousien

Elektrik komplett neu

2 Garagen – eine in Übergröße, 3 Stellplätze

Es besteht die Möglichkeit das Heizungssystem mit wenig Aufwand auf Luftwärmepumpen umzurüsten

**Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Alles zum Standort

Das bevorzugte Wohngebiet Korschenbroich-Düppheide besteht fast ausschließlich aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse. 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 Düppheide 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.

Objektnummer: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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