

Korschenbroich / Kleinenbroich

# Solides, gepflegtes Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage

????????? ??????????: 24047023



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

???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 189,11 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 584 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschebroich / Kleinenbroich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047023	????? ???????	419.000 EUR
????????????	ca. 189,11 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ????????????????	2018
????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1966	????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ????????	???????	
		????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.06.2034	????????????? ????????????????? ???????????	D
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



???????? ????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



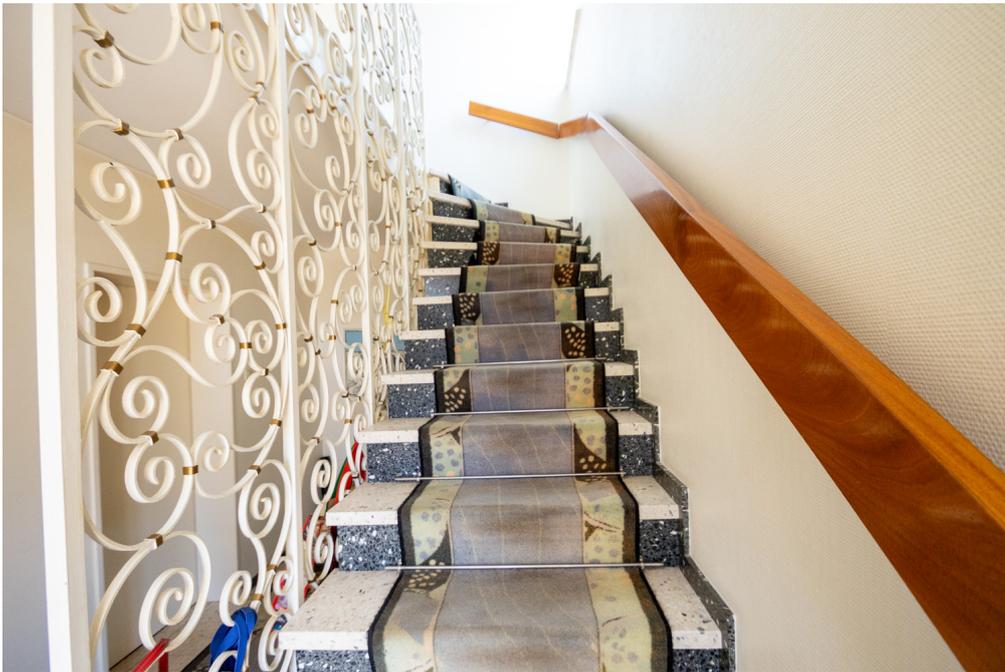
???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ?????????



??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

?? ????????



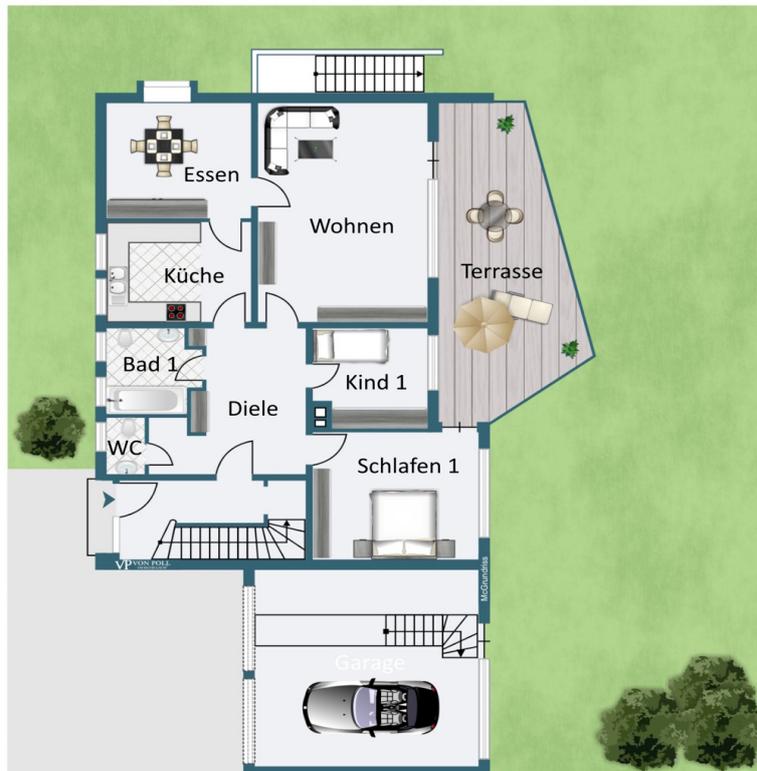
??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

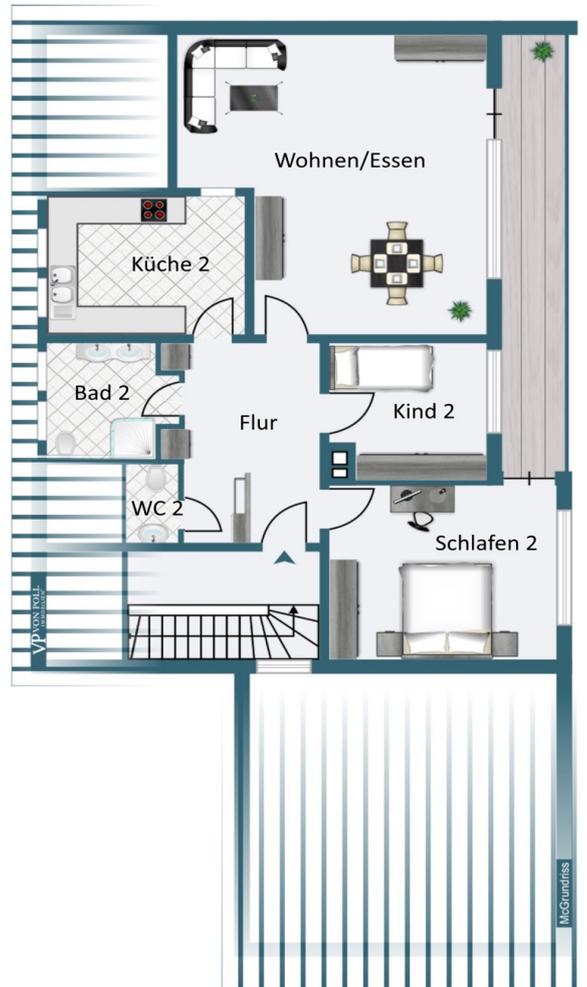
?? ????????

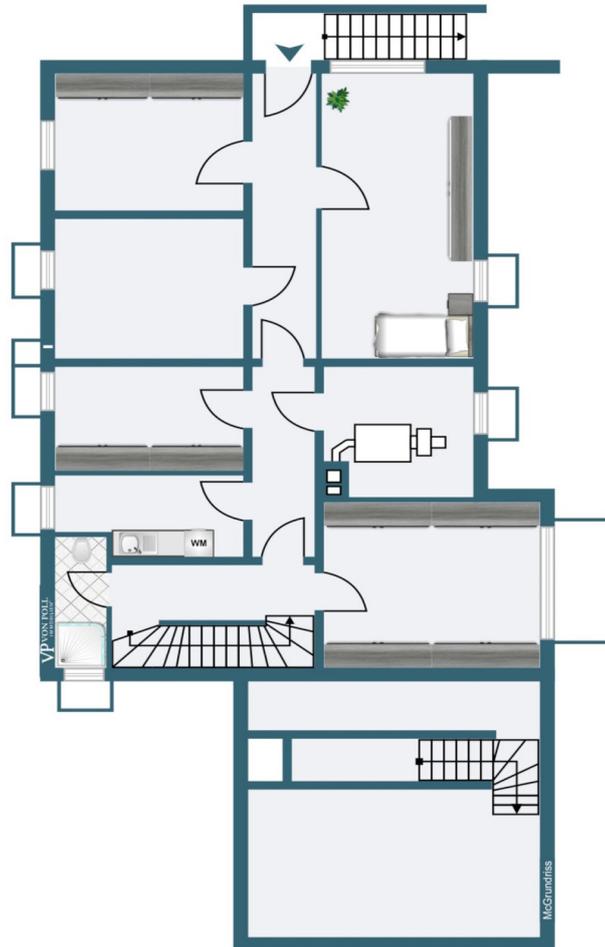


??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschbroich / Kleinenbroich

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

Die Einheit im Erdgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> ist vermietet. Die Mieteinnahmen betragen 660.- €uro im Monat. Die Mieterin hat eine im Grundbuch eingetragene „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht)“. Die Einheit ist somit derzeit nicht beziehbar. Das angebotene Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1966 auf einem ca. 584 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und in den letzten Jahren teilweise saniert und modernisiert. So wurden beispielsweise die Fenster in den 1990ern erneuert, die Heizung um ca. 2004 ausgetauscht und das Bad sowie die Einbauküche im Obergeschoss ca. 2015 renoviert. Die letzte Modernisierungsmaßnahme fand 2018 mit der Erneuerung der Sektionaltore an der Doppelgarage statt. Das Zweifamilienhaus verfügt über Teppichböden und Fliesen als Oberböden. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung, während das Warmwasser durch einen Durchlauferhitzer erzeugt wird. Die Immobilie bietet zudem eine Terrasse sowie einen südwestlich ausgerichteten Garten, der im Sommer ausreichend Platz zum Sonnenbaden bietet. Die Aufteilung des Objektes umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sich jeweils über eine Etage erstrecken. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zwei Schlafzimmer und ein Wohn-Esszimmer. Die Grundrissgestaltung bietet dabei eine flexible Nutzungsmöglichkeit für unterschiedliche Lebenssituationen. Die Lage der Immobilie ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich. Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als solide und gut gepflegte Immobilie, die mit ihren modernisierten Elementen und dem gepflegten Zustand sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien attraktiv ist. Mit einer zentralen Lage und einer funktionalen Raumaufteilung bietet die Immobilie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner.

??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

Das ursprünglich 1966 auf einem ca. 584 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten und in den letzten Jahren teilweise saniert und modernisiert.  
So wurden z.B. teilweise die Fenster in den 1990ern erneuert, die Heizung ca. 2004, das Bad und die Einbauküche im Obergeschoss ca. 2015.  
Die letzte Maßnahme fand 2018 mit der Erneuerung der Sektionaltore an der Doppelgarage statt.  
Die Oberböden bestehen überwiegend aus Teppichböden und Fliesen.  
Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung, das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer generiert.  
Die Terrasse sowie der südwestlich ausgerichtete Garten bieten im Sommer ausreichend Platz um die Sonne zu genießen.

??????? ???????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

Das bevorzugte Wohngebiet Korschenbroich-Kleinenbroich besteht fast ausschließlich aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr. Korschenbroich verfügt über mehrere Kindergärten, ein Schul- und Sportzentrum mit allen Schulformen, Ärzte, Apotheken, 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 erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Das Ortszentrum ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Korschenbroich-Kleinenbroich ist an das S-Bahnnetz angeschlossen. Diverse Freizeitanlagen, Golfplätze, Reitställe und das nahe gelegene Naturschutzgebiet mit zahlreichen Lauf- und Wanderwegen laden zu sportlichen Aktivitäten ein.

??????? ????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

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

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

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)