

Korschenbroich

# Modernes, exklusives Penthouse mit umlaufender Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 24047032C

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 449.500 EUR • ??????????: ca. 118,13 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

???????? ??????????: 24047032C - 41352 Korschebroich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047032C	????? ???????	449.500 EUR
????????????	ca. 118,13 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ????????	2		
????????	1	???????? ????????????	???????
????? ?????????????	2013	???????????????????? ??????	ca. 8 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 15000 EUR (???????)	????????	?????????, WC ????????????

???????? ??????????: 24047032C - 41352 Korschebroich

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????????	???????? ?????????????? ??????????????	29.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2013

???????? ??????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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



??????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ????????





???????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ????????



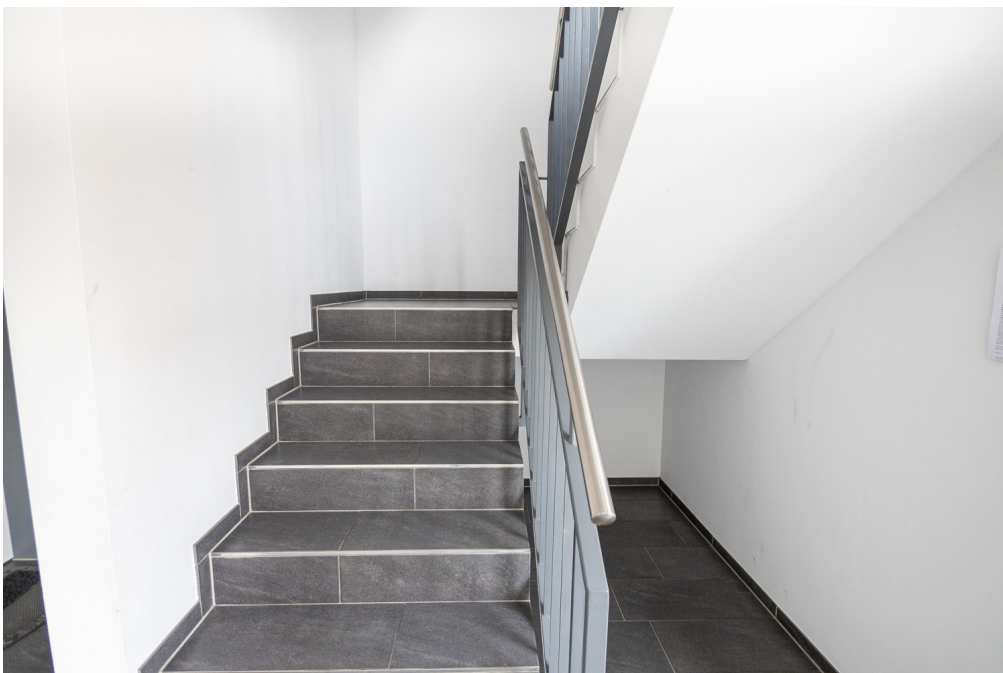
???????? ?????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ?????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

Die hier angebotene Penthouse-Wohnung befindet sich in einem 2013 erbauten Mehrfamilienhaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 118,13 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3-Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige, umlaufende Dachterrasse, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, der durch einen großzügigen Einbauschränk viel Stauraum für Jacken, Schuhe und weitere Alltagsgegenstände bietet. Die gesamte Wohnfläche verteilt sich auf eine offene und lichtdurchflutete Gestaltung, unterstützt durch zum Großteil bodentiefe Fensterelemente, die dreifach verglast sind und eine hervorragende Wärmedämmung bieten. Diese Fenster erlauben einen optimalen Tageslichteinfall und setzen die Wohnung ins beste Licht. Die Böden der Wohnräume sind mit massivem Parkett ausgestattet, welches nicht nur optisch überzeugt, sondern auch zur Wohlfühlatmosphäre beiträgt. In den Nasszellen wurden hochwertige Keramikfliesen verwendet, die durch ihre Langlebigkeit und Ästhetik überzeugen. Eine besondere Komfortkomponente ist die Fußbodenheizung, die über eine zentrale Luftwärmepumpe betrieben wird und in jedem Raum durch individuell regulierbare Thermostate gesteuert werden kann. Zusätzlich sorgen elektrische Rollläden für eine bequeme Licht- und Sichtregulierung. Die aktive Be- und Entlüftung gewährleistet ein angenehmes Raumklima und unterstützt die Luftqualität. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über großzügige Ablageflächen sowie hochwertige Sanitärausstattungen. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige Dachterrasse, die einen imposanten Blick in die Umgebung bietet. Die Dachterrasse ist in ihrer gesamten Länge zugänglich, sodass man sowohl morgens als auch abends die Sonne genießen kann. Die zentrale Lage der Immobilie erlaubt eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die gepflegte Umgebung und die hochwertige Ausstattung machen diese Penthouse-Wohnung zu einem attraktiven Angebot für unterschiedlichste Zielgruppen. Zusammenfassend bietet diese Penthouse-Wohnung eine optimal durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattungsqualität, die durch eine moderne Bauweise und energiesparende Heiztechnik ergänzt wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 118,13 m<sup>2</sup>, zwei Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer und einer großzügigen Dachterrasse erfüllt diese Immobilie höchste Wohnansprüche. Zu dem Objekt gehört ein ebenerdiger Abstellraum auf dem Hof sowie zwei PKW-Stellplätze, welche zusätzlich zu erwerben sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein persönliches Bild von dieser

hochwertigen Penthouse-Wohnung zu machen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gern zur Verfügung.

??????? ???????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung die über eine zentrale Luftwärmepumpe betrieben wird.

Folgende Ausstattungsmerkmale:

3-fach verglaste, zum Großteil bodentiefe Fensterelemente

Oberböden aus massivem Parkett

Nasszellen mit hochwertigen Keramikfliesen

aktive Be- und Entlüftung

elektrische Rollläden

umlaufende Dachterrasse

Thermostate in jedem Raum individuell zu regulieren

großer Einbauschränk im Eingangsbereich

??????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

Die Penthouse-Wohnung befindet sich in guter Lage in Korschenbroich-Kleinenbroich. 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 ist in wenigen Minuten zu erreichen. Korschenbroich ist an das S-Bahnnetz angeschlossen. Diverse Freizeitanlagen, Golfplätze sowie Reitställe laden zu sportlichen Aktivitäten ein.



??????? ????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24047032C - 41352 Korschenbroich

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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