

Korschenbroich

# Moderne Traumimmobilie mit exklusivem Komfort und top Ausstattung

????????? ??????????: 24047024B

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????: 1.890.000 EUR • ??????????: ca. 372,21 m<sup>2</sup> • ??????????: 8 • ??????? ?????: 3.515 m<sup>2</sup>

???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschbroich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047024B	????? ???????	1.890.000 EUR
????????????	ca. 372,21 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	??????????	?????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 71 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2020	??????	
?????? ?????????????	3 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	17.11.2030	?????????????	A
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		



???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ?????????





???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





???????? ?????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ?????????



???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ?????????





???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ?????????





??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????





???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



???????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

?? ????????



??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

Diese exklusive Immobilie ist ein wahrgewordener Traum für anspruchsvolle Käufer. Mit einer Wohnfläche von ca. 372,21 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 3.515 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus großzügigen Platz zum Wohnen und Entspannen. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Es wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und zeugt von Luxus und Modernität. Die Böden des Hauses bestechen durch hochwertiges Parkett und Keramikfliesen. In den Bädern finden sich ebenfalls hochwertige Keramikfliesen, und qualitativ hochwertige Badezimmermöbel, welche einen edlen und zeitgemäßen Look erzeugen. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Luft-Wasserwärmepumpe, sowie Klimaanlage in einzelnen Räumen sorgen für ganzjährigen Komfort. Die Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter eine hochwertige Einbauküche, eine überdachte, tiefergelegene Outdoor-Küche, einen Salzwasser-Außenpool, eine große Sauna und einen Fitnessraum. Das Masterschlafzimmer verfügt über einen Ankleideraum mit Wäscheschacht und ein großzügiges Bad en Suite mit Dusch-WC, während ein separates Kinder-Duschbad für zusätzlichen Komfort sorgt. Smarte Jalousien- und Fenstersteuerung vom System Busch-Jaeger, Insektenschutz an Türen und Fenstern sowie eine PV-Anlage mit 9,68 kWp-Leistung runden das Angebot ab. Zum Haus gehört eine übergroße Doppelgarage, eine weitere Einzelgarage und diverse Stellplätze. Eine große Terrasse im Garten mit unbeschreiblichem Ausblick ins Grüne lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier kann man an klaren Abenden den Sonnenuntergang genießen. Der Innenhof des Hauses besticht durch sein Platzangebot und bunte Vielfalt an Blumen und Pflanzen. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Durch die einbruchhemmenden Pilzkopfszapfen an allen Türen und Fenstern, der Haustür mit Mehrfachverriegelung, insgesamt 3 Außenkameras und die gesamte Einzäunung mit elektrischen Schiebetor, sorgt dieses Gesamtkonzept für modernen Komfort, Luxus und Sicherheit. Das gesamte Wohnkonzept ist aufeinander abgestimmt. So sind beispielsweise die Kinderzimmer zum Elternbereich abgetrennt, der Fitnessbereich ist direkt mit der Sauna und einem Badezimmer verbunden, welches unmittelbar mit dem Außenpool verbunden ist. Die Blicke können aus fast jedem Raum in die Schönheit der Natur abschweifen, dennoch liegt das Haus sehr verkehrsgünstig. 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.



??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

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

bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung

Haustür mit Mehrfachverriegelung

Oberböden aus hochwertigem Parkett und Keramikfliesen

hochwertige Keramikfliesen in den ebenerdigen Nasszellen

Fußbodenheizung, beheizt über eine moderne Luft-Wasserwärmepumpe

Klimaanlagen im Masterschlafzimmer, Küche und Arbeitszimmer

Hochwertige Einbauküche - auf Verhandlungsbasis

Outdoor-Küche

Salzwasser-Außenpool 9,50 m x 3,50m

Große Terrasse

Masterschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite

Separates Kinder-Duschbad

Sauna

Fitnessraum

Elektrische Jalousien

Insektenschutz

Übergroße Doppelgarage

Weitere Einzelgarage und diverse Stellplätze

PV-Anlage mit 9,68 kWp-Leistung

Glasfaseranschluss

Busch-Jaeger-Bussystem

??????? ???????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

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

??????? ????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 36.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 24047024B - 41352 Korschenbroich

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

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

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)