

Korschenbroich

# Repräsentative Villa in Feldrandlage mit exklusiver Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 24047017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282,86 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschebroich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24047017	Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Superficie netta	ca. 282,86 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	8	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 153 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1977	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



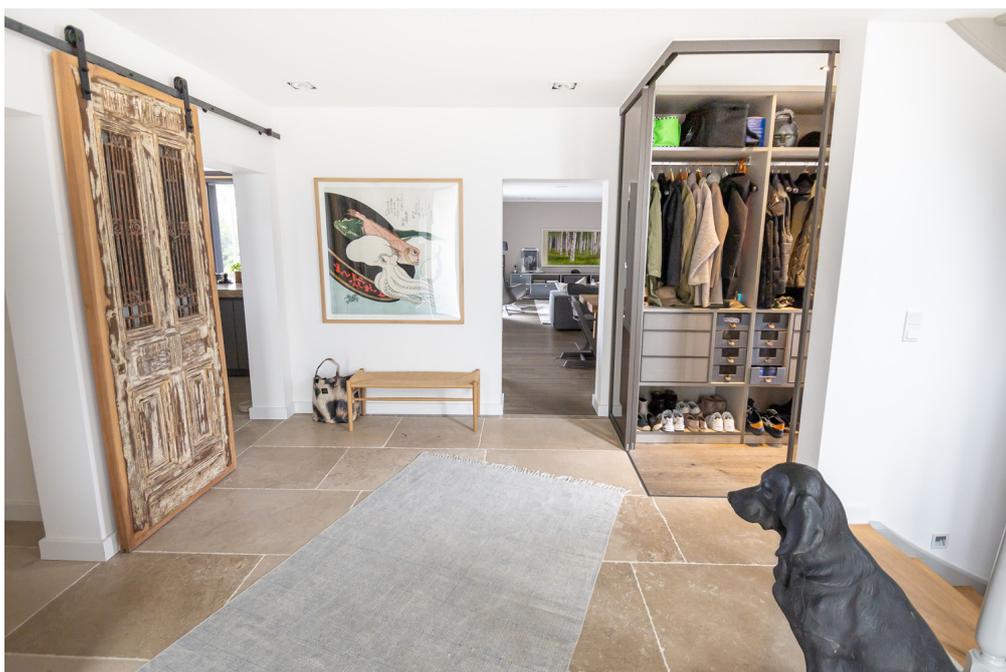
CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



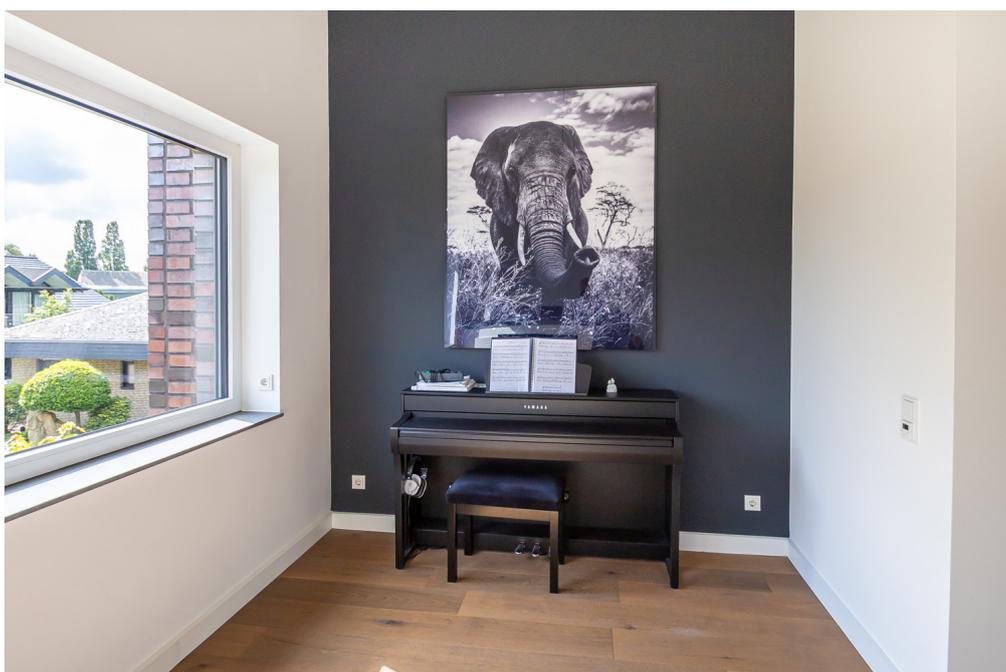
CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



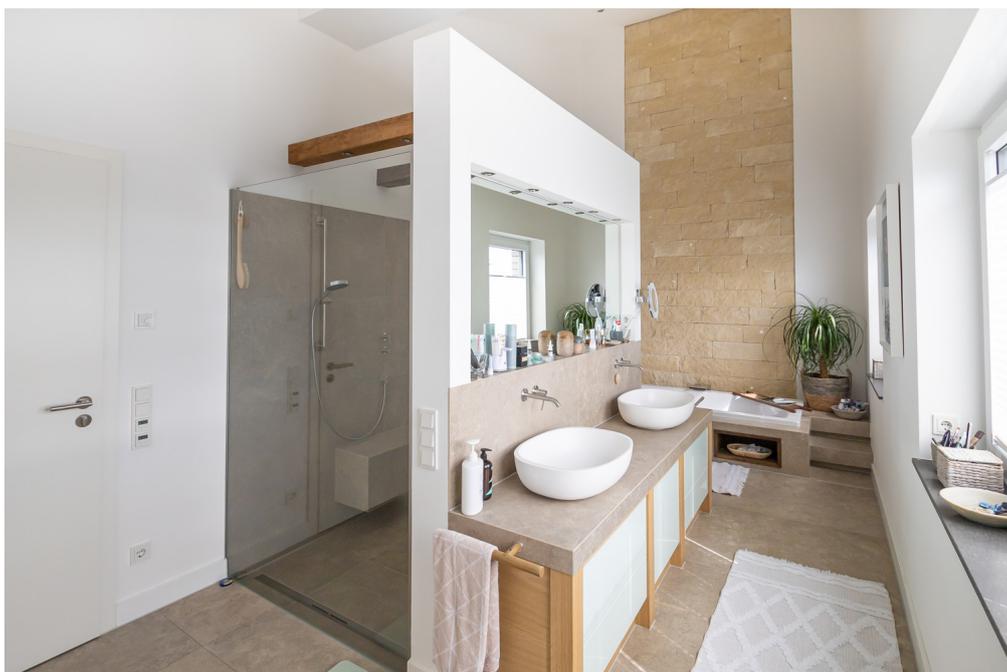
CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschebroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



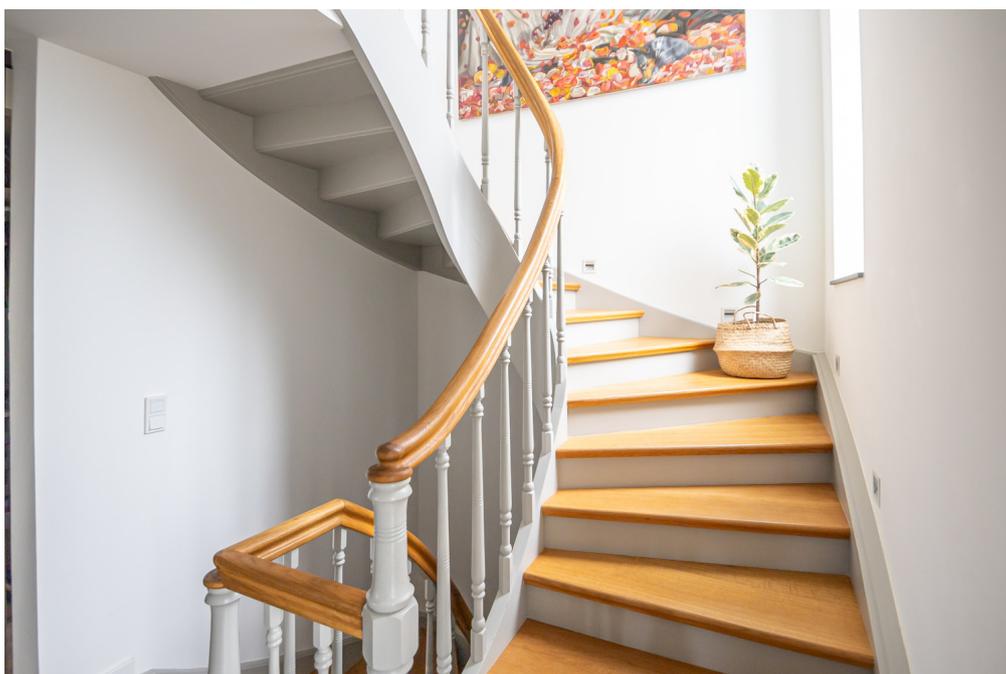
CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24047017 - 41352 Korschenbroich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)