

Korschenbroich / Kleinenbroich

# Solides, gepflegtes Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage

Número da propriedade: 24047023



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

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 189,11 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 584 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24047023
Área	ca. 189,11 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	419.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	119.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.06.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel





Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschebroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## O imóvel

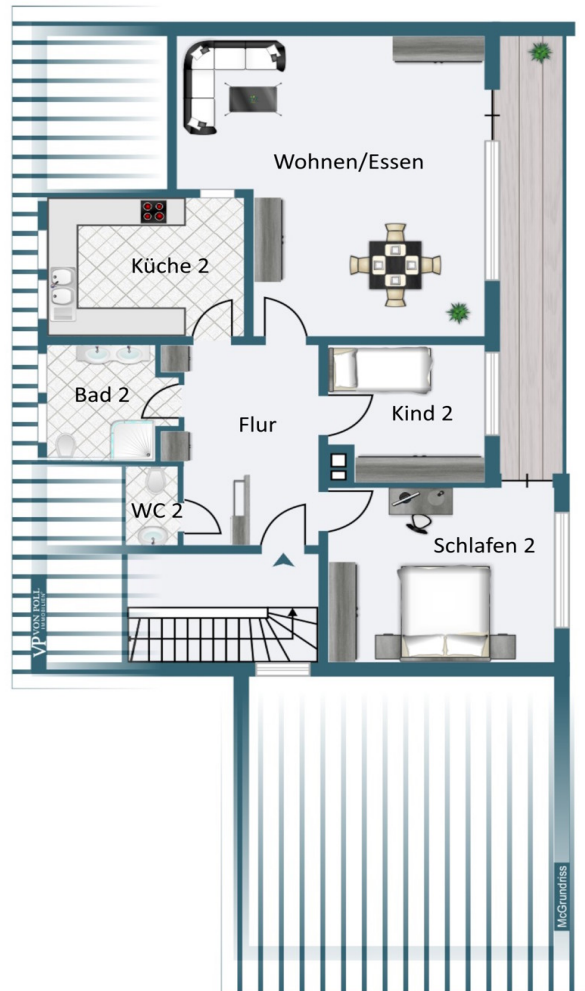


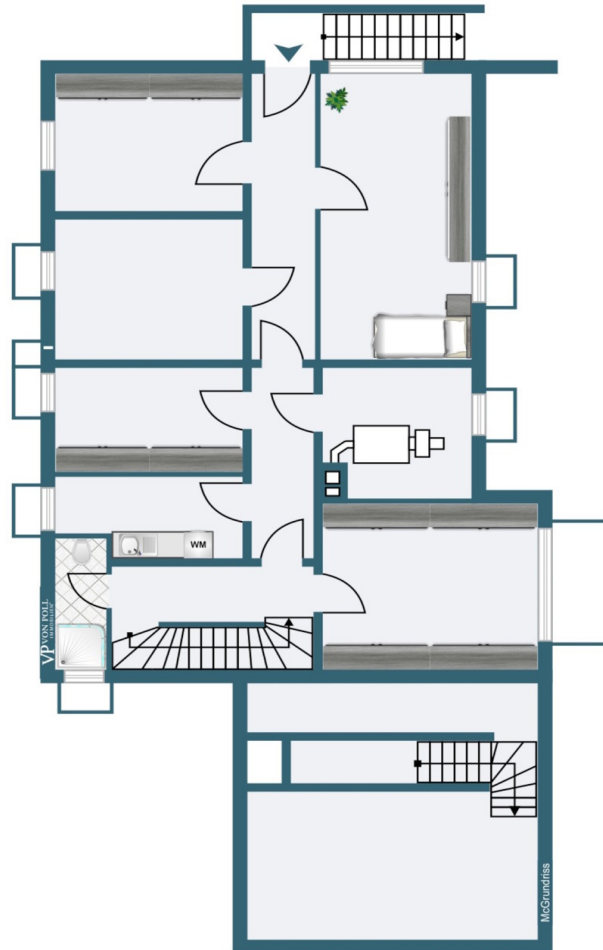
Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24047023 - 41352 Korschenbroich / Kleinenbroich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)