



**Zu Verkaufen !**

# Exposé

Das Highlight für Ihr Leben !

Schönes freistehendes Einfamilienhaus mit großem geschlossenem Innenhof und schöner Gartenanlage in Korschenbroich



## Schönes freistehendes Einfamilienhaus mit großem geschlossenem Innenhof und schöner Gartenanlage in Korschenbroich

Objektnummer	005_2020
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus mit Keller
Grundstücksfläche	431 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Verkauf
Verfügbar ab	Oktober 2020
Erdgeschoß	Eingangsflur, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Dusche/Waschküche und Gäste-WC, geschlossener Innenhof
Obergeschoß	Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, Badezimmer
Dachgeschoß	Flur 2 Zimmer
Kellergeschoß	Flur, Heizungsraum, Kellerraum,
Wohnflächen	Erdgeschoß ca. 77 m <sup>2</sup> Obergeschoß ca. 42 m <sup>2</sup> Dachgeschoß 28 m <sup>2</sup> Gesamt <b>147 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen	überdachter Innenhof ca. 35 m <sup>2</sup> Kellergeschoß ca. 42 m <sup>2</sup> Garagenanbau ca. 35 m <sup>2</sup> Gesamt <b>112 m<sup>2</sup></b>
Baujahr und Zustand	1936, gut
Heizungsart	Gaszentralheizung
Raumbeheizung	Heizkörper
Energieträger	Gas
Energieausweis	liegt vor
Garage / Stellplatz	1 / 1
<b>Kaufpreis</b>	<b>320.000,00 €</b>
Käuferprovision	3,48% inklusive 16% MwSt.





## Objekt

Dieses attraktive und gut erhaltene Einfamilienhaus wurde 1936 errichtet und besitzt eine klassische Raumaufteilung über drei vollwertige Wohnetagen, mit schönen Fensterflächen und Gauben, und zudem mit einer Vollunterkellerung.

Mitte der siebziger Jahre wurde das Haus durch Anbauten vergrößert.

Das Erdgeschoß besitzt heute eine Raumaufteilung, welche ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine schöne Küche und ein geräumiges Schlafzimmer bietet. Eine Diele, ein Badezimmer mit Badewanne, ein funktionales Gäste-WC sowie eine Waschküche mit Dusche und eine Diele komplettieren das Erdgeschoß in den Wohnräumen. Von der kleinen Diele zwischen Küche und Gäste-WC geht es direkt in den schönen hellen und großen überdachten und komplett geschlossenen Innenhof. Über den Innenhof erreicht man auch den schönen Garten und die Garage.

Das Obergeschoß wird über eine geräumige Podest-Treppe erreicht. Die aktuelle Raumaufteilung entspricht der einer separaten Wohnung. Es gibt aktuell eine Diele, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine Wohnküche sowie ein Wohnzimmer.

Von der kleinen Diele aus können über eine Treppe die beiden Schlafräume im Dachgeschoss bequem erreicht werden.

Das Kellergeschoß verfügt neben einem Technikraum für die Heizung über einen weiteren großen Kellerraum.

Der Garten ist schön angelegt und lädt zum Verweilen ein. Des Weiteren verfügt das Grundstück über einen umgehenden Zaun und ist über eine Zugangstüre von der Straße abgesperrt. Hierdurch ergibt sich zum Beispiel eine ideale und sichere Spielmöglichkeit für kleine Kinder.

.

---

## Lage

Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage in Korschenbroich am Niederrhein im Ortsteil Pesch. Die Stadt Korschenbroich vereint mit ihren ca. 34.000 Einwohnern ländliches, idyllisches Wohnen mit einer guten Auswahl an Geschäften, Restaurants, Apotheken, Banken und diversen Dienstleistern im nahe gelegenen Zentrum von Korschenbroich.

Bildung: Schulen aller Zweige befinden sich in der Umgebung. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt im Ortsteil Pesch vorhanden.

Anbindung: Die Verkehrsanbindung über Schiene und Straße sind günstig. Die Stadt Korschenbroich ist umgeben von den Oberzentren Mönchengladbach, Krefeld, Neuss, Düsseldorf und Köln. Entsprechend sind die Anbindungen an Autobahnen und an den öffentlichen Nahverkehr in allen Richtungen gegeben und schnell erreichbar. Ein Bahnhof ist ca. 3,2 km entfernt und die umliegenden Städte Mönchengladbach und Düsseldorf sind gut zu erreichen. Mit dem Pkw sind Sie zügig auf den Autobahnen A 44 und A 52 und das Zentrum von Düsseldorf erreichen Sie in weniger als 30 Minuten.

## Ausstattung und Zustand

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1937 erbaut und im Lauf der Jahre in verschiedenen Modernisierungsschritten auf dem Stand der Technik und in gutem Zustand erhalten. So ist z.B. die Heizungsanlage im Jahre 2006 erneuert worden. Auch die Heizkörper, Bodenbeläge und Bäder wurden im Laufe der Jahre renoviert.

Bei den Fenstern handelt es sich bereits um zweifach verglaste Kunststofffenster.

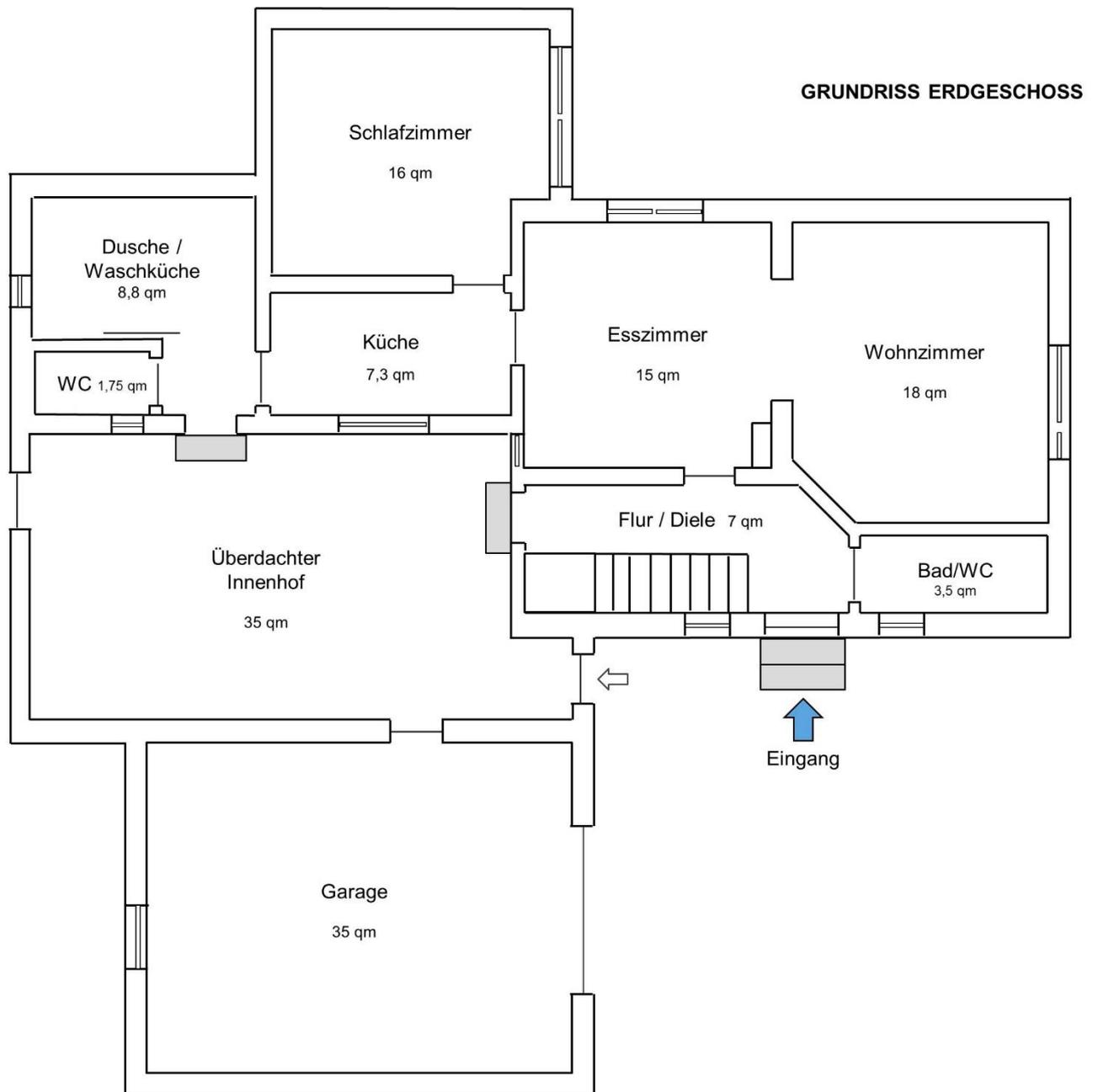
## Energieverbrauch

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.



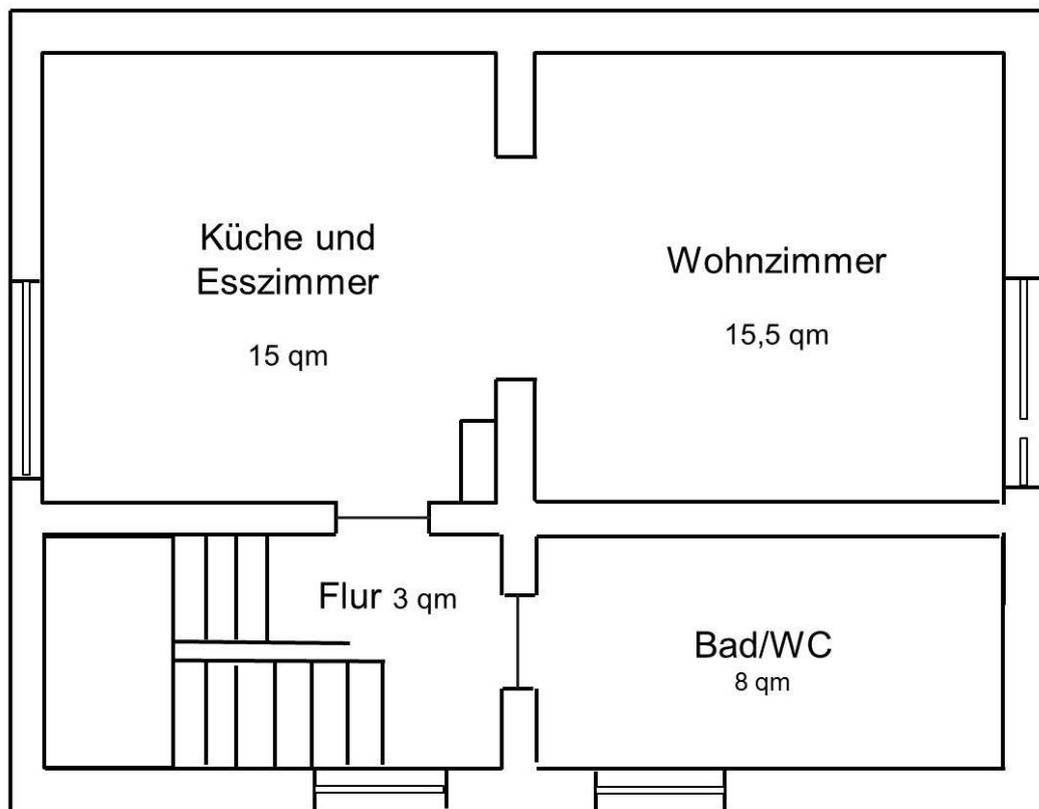
# Grundrisse

## Erdgeschoss



## Obergeschoss

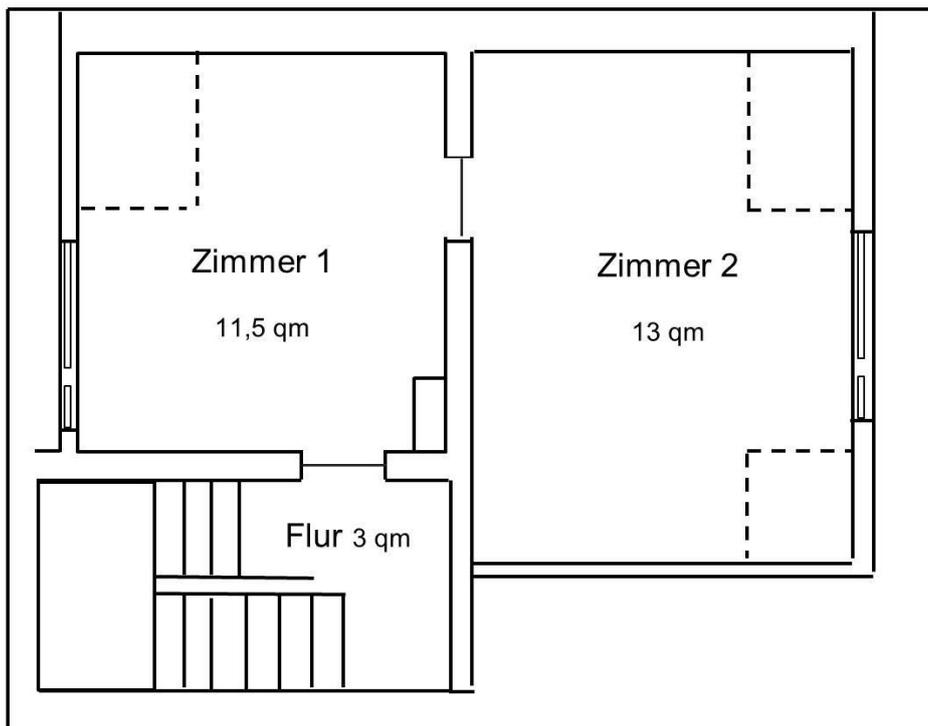
### GRUNDRISS OBERGESCHOSS





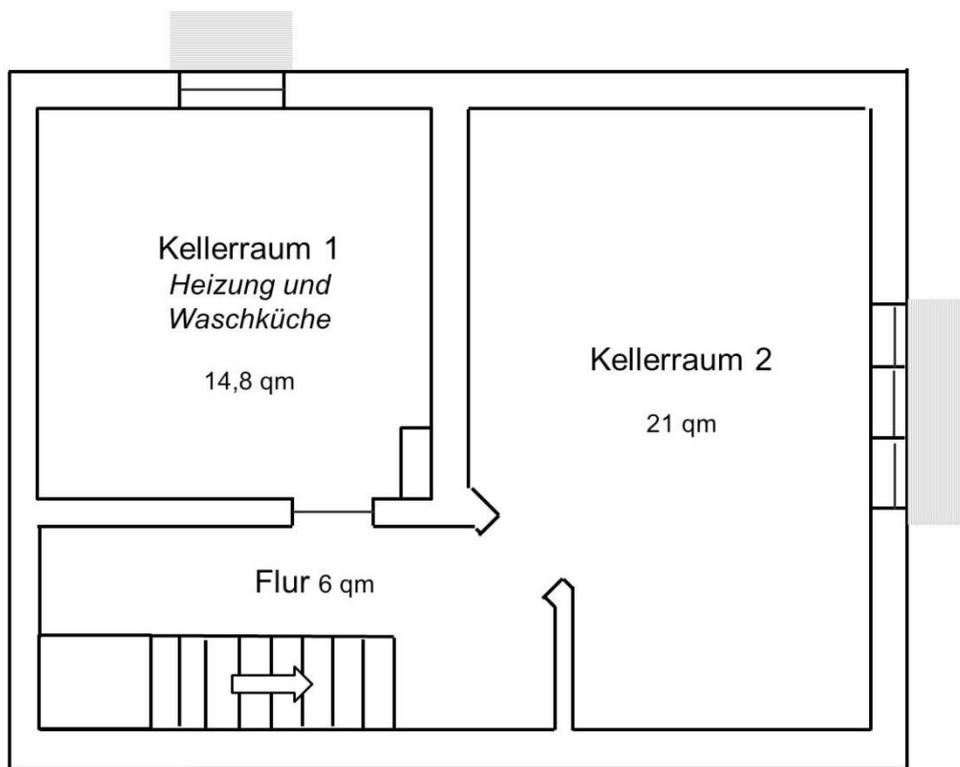
## Dachgeschoss

### GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## Kellergeschoss

### GRUNDRISS KELLERGESCHOSS





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Bildergalerie



Aussenansicht





**Badezimmer EG**

**Wohnzimmer EG**





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



**Wohnzimmer EG**





Blick vom  
Wohnzimmer ins  
Esszimmer

Esszimmer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



**Küche EG**



**Schlafzimmer EG**



**Gäste-WC EG**





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



**Waschküche /  
Dusche**







Ihre Ziele im Mittelpunkt.



**Diele mit Podest-Treppe ins  
OG**

**Badezimmer im OG**





Küche im OG





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Wohnzimmer OG



**Kinderzimmer DG**



**Schlafzimmer DG**



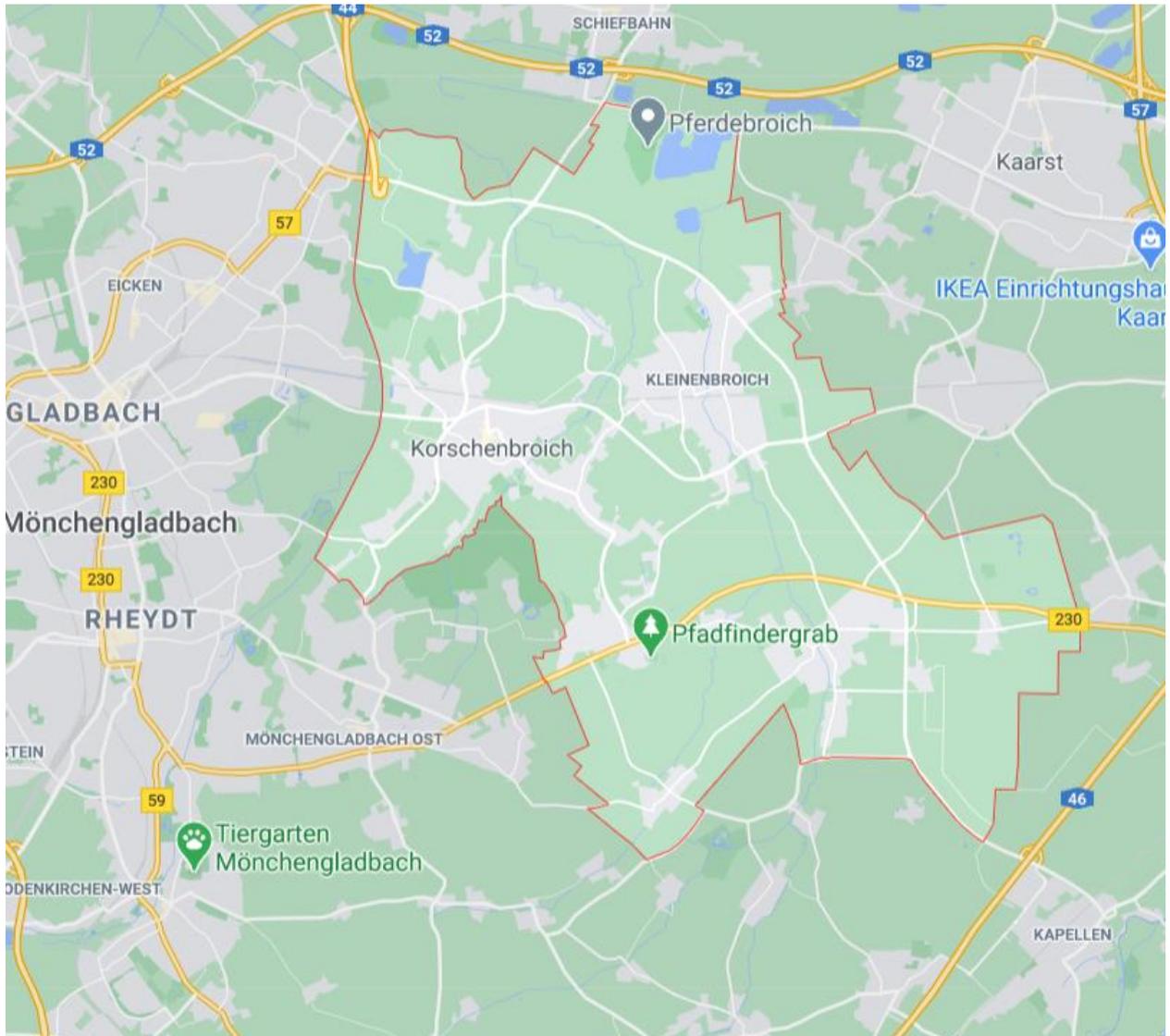


Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Heizungsanlage



## Lageplan Korschenbroich



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

**Viel mehr als ein Makler !**

## HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes  
Dipl. Ing. Andreas Hartmann  
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780  
0151 222 14 252  
0171 147 50 84

Wurmbenden 14  
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081  
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet [www.home-immo-service.de](http://www.home-immo-service.de)



Scan mich !

