

Exposé

Einfamilienhaus in Korschenbroich

Stilvolles Kernsaniertes Traumhaus in Korschenbroich - Ihr neues Zuhause



Objekt-Nr. OM-328470

Einfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Bederkhan Hajani

41352 Korschenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	459,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	166,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Eleganz trifft Wohnkomfort!

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Korschenbroich bietet 166 m² Wohnfläche auf 459 m² Grundstück und erfüllt höchste Ansprüche. Mit fünf großzügigen Zimmern, darunter ein luxuriöses Masterschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad, bietet das Haus Platz für die ganze Familie.

Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung, ein Wintergarten mit Blick in den liebevoll angelegten Garten, hochwertige Steinböden und zwei stilvolle Bäder schaffen ein Zuhause voller Komfort. Die Kernsanierung 2024 garantiert moderne Technik, Energieeffizienz und sorgenfreies Wohnen.

Die moderne Außenfassade, eine Terrasse, zwei Stellplätze und die frisch gestaltete Gartenlandschaft runden dieses exklusive Angebot ab.

Erleben Sie Ihr Traumhaus – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

Dieses Einfamilienhaus wird ohne Maklergebühren angeboten. Sie profitieren von einem provisionsfreien Kauf, sodass keine zusätzlichen Kosten für Vermittlungsprovisionen entstehen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr neues Zuhause unkompliziert und direkt zu erwerben!

Ausstattung

* Ausstattung

+ Garten

+ Terrasse

+ Wintergarten

+ Gäste-WC

+ 2 Bäder

+ 2 Außenstellplätze

+ Garage

+ Abstellraum

+ Fußbodenheizung im EG

*MODERNISIERUNGEN

+ Elektrik, Gas.-Heizleitungen, Wasser.-Abwasserleitungen

+ Fenster und Haustür

+ Dacheindeckung, Wärmedämmung der Fassaden

+ Fassade, Wände und Decken neu verputzt und gespachtelt

+ Neue Bäder

+ Terrasse, Garten, Gartenzaun

* Wohnflächenberechnung pro Raum

* Erdgeschoss (Gesamt: 95,01 m²)

- + Diele: 8,30 m²
- + Gäste-WC/Dusche: 5,70 m²
- + Kochen: 10,06 m²
- + Essen: 17,90 m²
- + Wohnen: 18,55 m²
- + Treppenflur: 4,86 m²
- + Hauswirtschaftsraum: 11,31 m²
- + Heizung/Abstellraum: 7,38 m²
- + Wintergarten: 10,95 m²
- *1.O.G (Gesamt: 71,52 m²)
- + Treppenraum/Flur: 6,49 m²
- + Abstellraum: 2,44 m²
- + Kinder- oder Spielzimmer: 13,90 m²
- + Kind (Zimmer 2): 10,14 m²
- +Schlafen: 14,24 m²
- + Ankleide: 4,92 m²
- + Bad: 2,91 m²
- + Kind/Büro- oder Arbeitszimmer: 16,48 m²

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Privat!!!

Lage

- + Wohngegend: Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit gepflegten Häusern und viel Grün.
- + Bildung: Kindergärten und Schulen in direkter Nähe.
- + Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- + Freizeit: Naherholungsgebiet Hoppbruch ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren.
- + Verkehrsanbindung: Schnelle Anbindung über die A46 und A52 nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Neuss.
- + Nahegelegene S-Bahn-Station mit hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

