

# Exposé

## Reihenendhaus in Korschenbroich

**Ohne Makler! 20 min bis Düsseldorf! Modernes  
Reiheneckhaus in Kleinenbroich - mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-421626

**Reihenendhaus**

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Badorrek

41352 Korschenbroich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	516,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	66,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Reiheneckhaus in Kleinenbroich wurde 2009 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und 5,5 Zimmern bietet es großzügigen Wohnraum auf drei Etagen.

Das Haus befindet sich auf einem 516m<sup>2</sup> Grundstück und wirkt aufgrund der Endlage eher wie eine Doppelhaushälfte mit großem Garten. Es hat mit Garage, Kalt-Wintergarten und 26m<sup>2</sup> massivem Gartenhaus etwa zusätzlich 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Kalt-Wintergarten kann mit Heizung von März-Oktober genutzt werden.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer (1.OG und DG) und ein Gäste-WC. Die 4 Zimmer können als Schlafräume und/oder Büro genutzt werden. 3 von 4 Schlafräumen sind mit einer modernen Klimaanlage zum Kühlen und Heizen ausgestattet. Das Wohnzimmer besitzt einen hochwertigen Kaminofen, der die Winterstunden noch gemütlicher macht. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Haus ist mit einer 11 kWp PV-Anlage mit Speicher ausgestattet. Es erzeugt mehr Energie, als es im Jahr verbraucht. Die PV-Anlage ist mit einer Notstromfunktion ausgelegt.

Das gesamte Haus ist mit Smarthome ausgestattet inkl. automatischer Gartenbewässerung und Videoüberwachung. Bis auf im Bad (Notausstieg) überall elektrische Rolläden.

Der Garten ist komplett angelegt mit Spielhaus, Obstbäumen und einer Fläche zum Aufstellen eines Pools. Die hochwertige Ausstattung und der gepflegte Zustand laden zum sofortigen Einzug ein. Eine Garage mit Stellplatz davor ist vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort. Das Haus liegt in einem Wedehammer, was besonders für Kinder toll ist. Felder und Wiesen sind fußläufig in 2-3 Minuten zu erreichen. Bis zur S-Bahn sind es etwa 5 min. Das Haus ist frei nach Absprache.

Weitere Fotos auf Anfrage! Das Haus wurde von uns sehr liebevoll eingerichtet, da wir eigentlich nicht geplant hatten auszuziehen, aber manchmal gibt es Gelegenheiten, wo man doch noch mal umdenken muss. Am liebsten geben wir es an eine Familie ab, die wertschätzt, was dort bereits schon alles gemacht wurde!

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

## Ausstattung

Im EG ist ein Korkboden verlegt. In den anderen Räumen Laminat + Fliesen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Korschenbroich-Kleinenbroich ist eine charmante Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar. Eine KiTa befindet sich direkt im Wohngebiet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben (S8 nach Düsseldorf), und die umliegenden Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten ein. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit stadtnahen Vorzügen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Garten



# Exposé - Galerie



Stockbrot geht immer



Wintergarten 1



# Exposé - Galerie



Wintergarten 2



Blick aus dem Wintergarten

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Teilansicht



Pflaumen aus dem eigenen Garte



# Exposé - Galerie



Garten im Winter



Kleines Büro im DG



# Exposé - Galerie

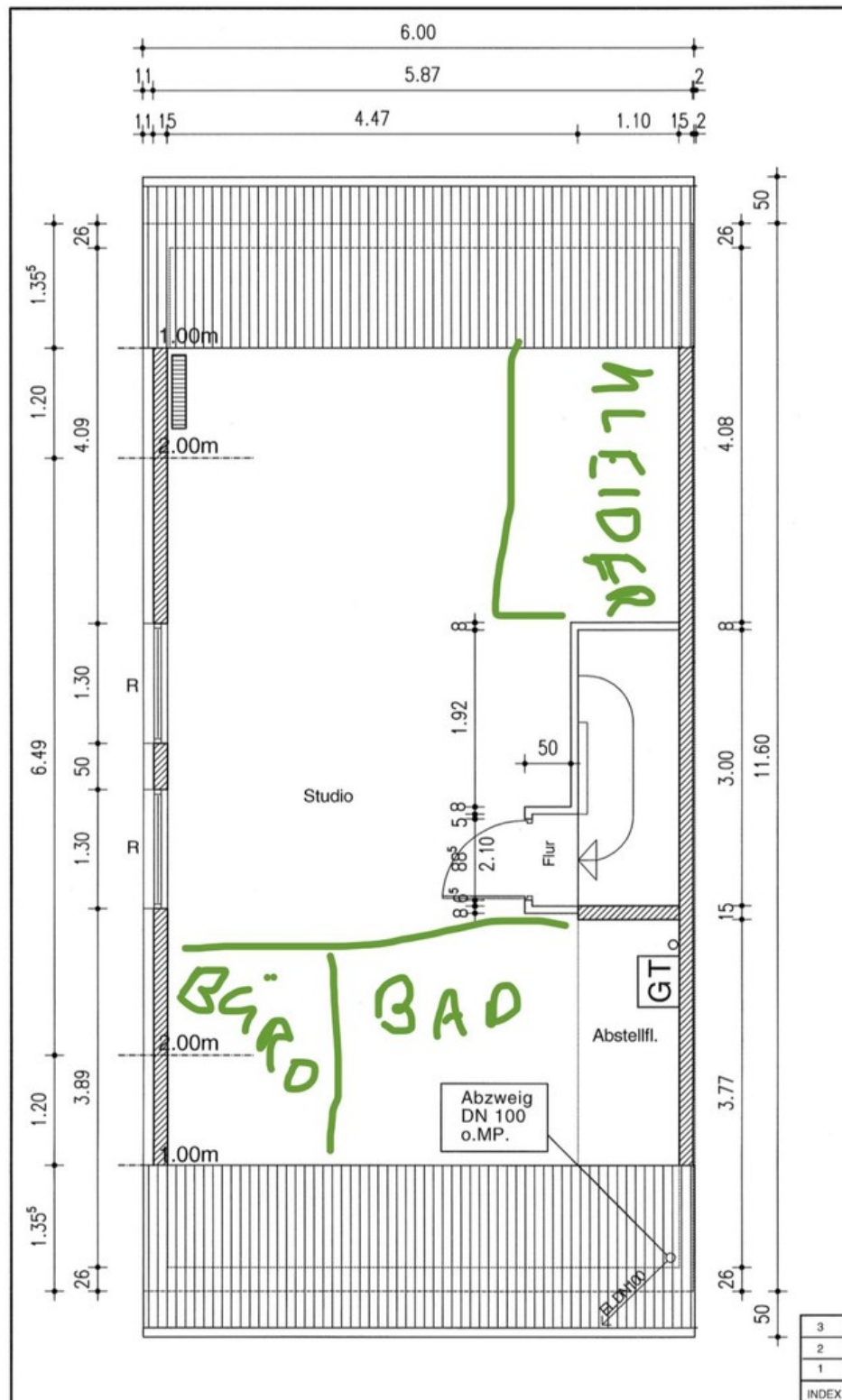


Solaranlage auf dem Gartenhaus





# Exposé - Grundrisse

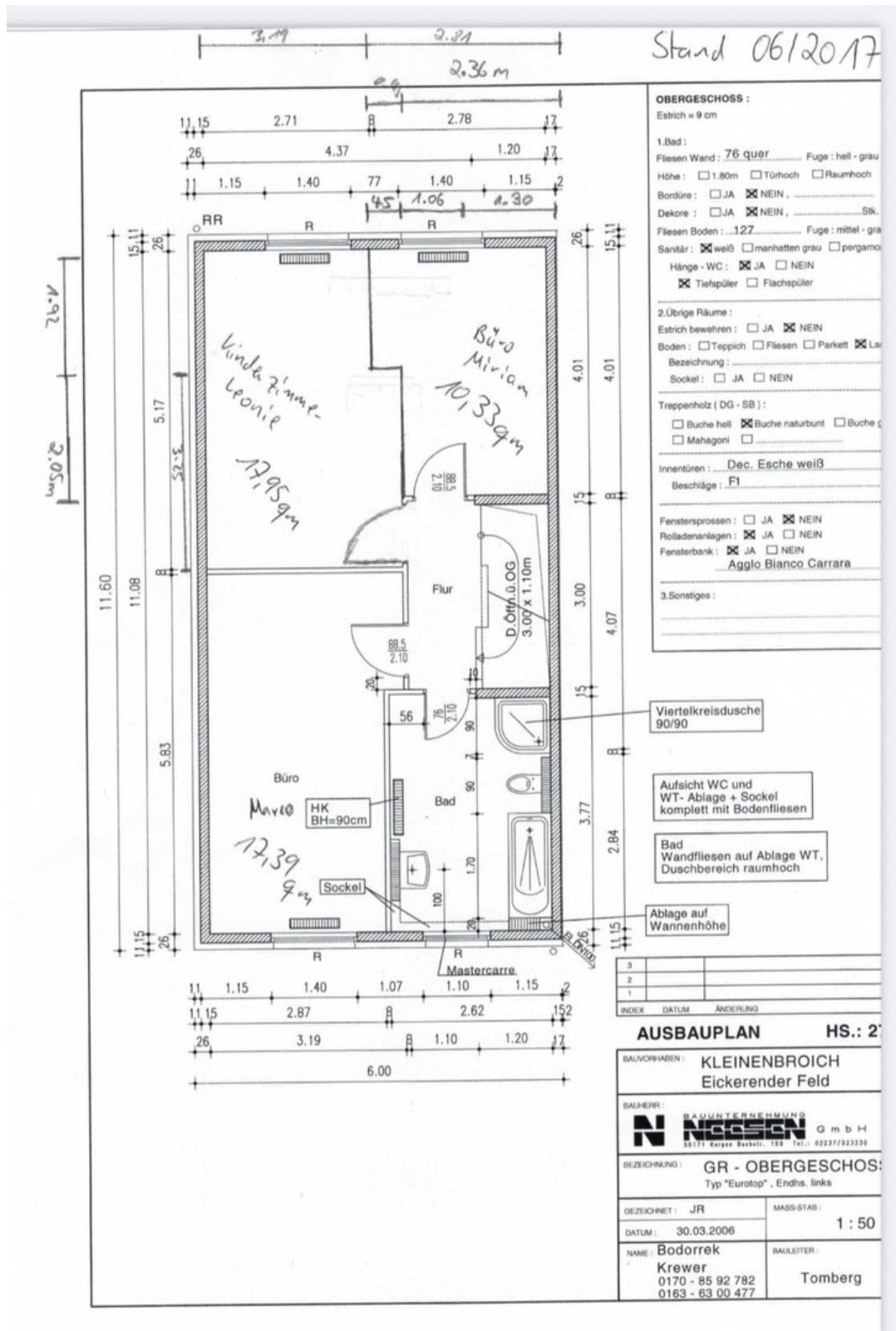


Dachgeschoss/Studio





# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss