

Exposé

Mehrfamilienhaus in Korschenbroich

Exklusives 3-Familienhaus mit Luxus- Erdgeschosswohnung, Wintergarten & 2 Garagen in Korschenbroich



Objekt-Nr. OM-458938

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.799.000 €**

41352 Korschenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche 3-Familienhaus in begehrter Lage von Korschenbroich-Pesch vereint exklusives Wohnen, hochwertige Ausstattung und attraktive Renditemöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.200 m² präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und aufwendig sanierten Zustand.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 340 m² verteilt sich auf drei Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Ein besonderes Highlight ist die luxuriös ausgebaute Erdgeschosswohnung, die aktuell vom Eigentümer selbst genutzt wird. Diese überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, ein elegantes Wohnambiente sowie einen wunderschönen Wintergarten, der für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt und den Wohnbereich lichtdurchflutet erweitert. Zur Erdgeschosswohnung gehören außerdem der großzügige Garten sowie zwei Garagen.

Die Immobilie wurde mit sehr hohem Anspruch modernisiert und befindet sich technisch sowie optisch in einem hervorragenden Zustand. Hochwertige Materialien, großzügige Raumaufteilungen und die ruhige, exklusive Lage machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Die derzeitigen monatlichen Mieteinnahmen der vermieteten Wohneinheiten betragen aktuell ca. 3.250 € – ohne die Erdgeschosswohnung. Die luxuriöse Erdgeschosswohnung inklusive Garten und zwei Garagen bietet zusätzlich ein realistisches Mietpotenzial von mindestens ca. 2.500 € monatlich. Somit ergibt sich ein Gesamtmietpotenzial von ca. 5.750 € monatlich.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen außergewöhnlich großen Kellerbereich mit Torzufahrt und weiteren Nutzungs- bzw. Parkmöglichkeiten direkt im Haus.

Ein exklusives Objekt mit vielseitigem Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren aufwendig und mit sehr hohem Qualitätsanspruch saniert sowie modernisiert. Besonders die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre luxuriöse Ausstattung und ein exklusives Wohnambiente.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige und lichtdurchflutete Wintergarten mit direktem Blick in den Gartenbereich. Hochwertige Materialien, moderne Ausstattungsdetails sowie eine geschmackvolle Gestaltung sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Zur Erdgeschosswohnung gehören außerdem der große Garten sowie zwei Garagen. Das Haus bietet insgesamt großzügige Raumaufteilungen und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertig sanierte Wohneinheiten
- Luxuriöse Erdgeschosswohnung
- Wunderschöner Wintergarten
- Großzügiger Gartenbereich
- 2 Garagen
- Sehr großer Kellerbereich
- Keller mit Torzufahrt
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Kellerbereich

- Ruhige und hochwertige Wohnlage
- Attraktive und stabile Mieteinnahmen
- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Wohnflächen-, Nutzflächen- und Mietangaben beruhen auf den derzeit vorliegenden Informationen des Eigentümers.

Die Immobilie eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietpotenzial. Durch die hochwertige Erdgeschosswohnung mit Garten, Wintergarten und zwei Garagen bietet das Objekt eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnen und attraktiven Mieteinnahmen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Korschenbroich-Pesch, einem der beliebtesten und ruhigsten Ortsteile im Rhein-Kreis Neuss. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, hochwertige Wohnbebauung sowie eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre aus. ([atis.immobilien][1])

Korschenbroich-Pesch verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach. Die Autobahnen A46 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch insbesondere Berufspendler von der Lage profitieren. Auch die Bahnhöfe Korschenbroich und Kleinenbroich bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. ([Immowelt][2])

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege und sorgt damit für eine hohe Lebensqualität. ([atis.immobilien][1])

Die Kombination aus exklusiver Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte macht Korschenbroich-Pesch zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D