

Exposé

Reihenhaus in Korschenbroich

**Erstbezug v. privat: Reihenmittelhaus m. Dachterrasse,
PV-Anl. m. Wallbox, Garage in Korschenbr.**



freie künstlerische Darstellung

Objekt-Nr. OM-461704

Reihenhaus

Vermietung: **2.299 € + NK**

Rheydter Straße 176 a
41352 Korschenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	199,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	189,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Korschenbroich!

Dieses exklusive, neu gebaute Reihenmittelhaus vereint modernste Ausstattung, höchste Bauqualität und ein behagliches Ambiente zum Wohlfühlen. Das Haus steht ab sofort zur privaten Vermietung bereit.

Die durchdachten Grundrisse bieten großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume, in denen Sie all Ihre Wohnwünsche verwirklichen können. Das attraktive Objekt bietet idealen Platz für die ganze Familie: Während das Erd- und Obergeschoss das Herzstück des Familienlebens bilden, lässt sich das großzügige Staffelgeschoss flexibel nutzen. Ob als privates Elternrefugium, komfortables Home-Office oder einladender Gästebereich – von hier aus genießen Sie in jedem Fall traumhafte Sonnenuntergänge auf der nach Süden ausgerichteten Dachterrasse.

Der Stellplatz vor dem Haus ist schon mit einer Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug ausgerüstet.

Die Highlights im Überblick:

- **Wohnkomfort:** Durchdachte Grundrisse mit großzügigen Wohnflächen
- **Sanitär:** 2 moderne Tageslichtbäder + zusätzliches Gäste-WC (Ausstattung von Markenherstellern wie Ideal Standard & Kaldewei), Bäder mit Handtuchheizkörper.
- **Extras im Bad:** Im Bad im Obergeschoss ist ein zweites Waschbecken vorhanden, die Duschen haben Glastrennwände
- **Stauraum:** Praktische Abstellflächen auf jedem Geschoss
- **Nachhaltigkeit & Energie:** Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage
- **Heizung:** Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- **Fenster:** Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrische Rollläden
- **Außenbereiche:** Schöne Terrasse mit Gartenanteil sowie eine sonnige Dachterrasse
- **Garten:** Der Rasen ist schon für Sie eingesät, die große Terrasse lädt zum Verweilen ein
- **Parken:** Eigene Garage mit Stromanschluss, PKW Stellplatz vor dem Haus mit Wallbox

Ausstattung

Das Haus wird erstbezugsfertig und vollkommen schlüsselfertig übergeben. Sogar die Einbauküche ist vorhanden. Ebenso ist an eine Markise für die sonnige Dachterrasse gedacht.

Bei der Bauausführung wurde allerhöchster Wert auf solide Handwerksqualität (konventionelle Bauweise Stein-auf-Stein), optimalen Wärme- und Schallschutz sowie langlebige Materialien gelegt. Dank der modernen Energie-Infrastruktur wohnen Sie hier nicht nur nachhaltig und kosteneffizient, sondern genießen gleichzeitig erstklassigen Komfort:

- **Design Vinylböden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Großzügige, moderne Fliesen** in den Bädern und Küche
- **Alle Malerarbeiten** sind bereits fachmännisch ausgeführt
- **Designer-Keramik** und hochwertige Sanitärobjekte

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer

Eine PV-Anlage mit Wallbox ist vorhanden.

Lage

Echte Lebensqualität in Korschenbroich!

Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen und naturnahen Lage im charmanten Wohngebiet von Korschenbroich. Es verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und den Erholungswert der Natur gepaart mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.

•Für Familien: Eine Kita und eine Grundschule befinden sich in direkter Nachbarschaft.

•Alltag & Freizeit: Supermärkte, ein Sportplatz, Kinderspielplätze, das beliebte Restaurant „Purino“, die Bolten Landwirtschaft sowie eine traditionelle Landbäckerei sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

•Natur vor der Tür: Das nahegelegene Naturschutzgebiet Bungtwald sowie der große Schlosspark rund um Schloss Rheydt laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

•Perfekte Anbindung: Eine Bushaltestelle ist nur eine Gehminute entfernt. Zum Bahnhof Korschenbroich (mit der S8 direkt nach Mönchengladbach und Düsseldorf) sind es ca. 2,5 km. Auch mit dem Auto sind Sie optimal vernetzt: Die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Flughafen sind in rund 30 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Freie künstlerische Darstellung

Außenansicht Strasse

Exposé - Galerie



Außenansicht Gartenseite



Außenansicht

Exposé - Galerie



Lageplan



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Studio Staffelgeschoss



Studio Staffelgeschoss

Exposé - Galerie



Studio Staffelgeschoss



Studio Staffelgeschoss

Exposé - Galerie



Duschbad Staffelgeschoss



Duschbad Staffelgeschoss

Exposé - Galerie



Duschbad Staffelgeschoss



Duschbad Staffelgeschoss

Exposé - Galerie



Flur im Staffelgeschoss



HWR Staffelgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Abstellraum im OG



Kinderzimmer rechts OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer links OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Treppe vom EG ins OG



Küche und Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Tür zum Abstellraum/ Treppe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele EG Garderobennische

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Diele mit Haustür

Exposé - Galerie

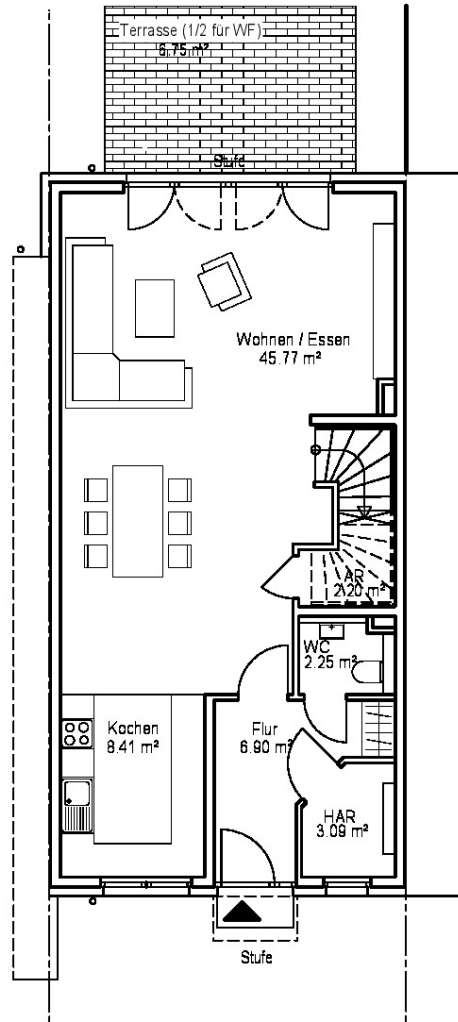


Küche

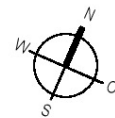


Küche

Exposé - Grundrisse



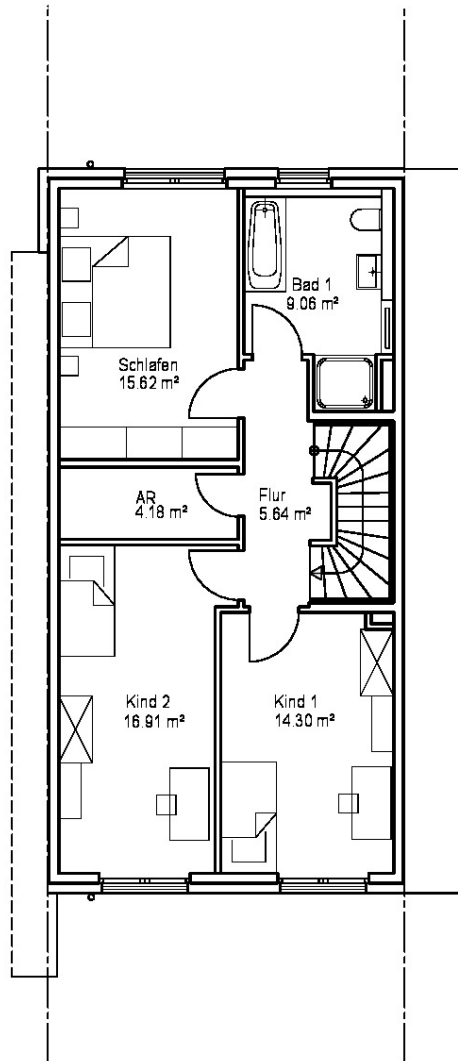
ERDGESCHOSS
Haus 6



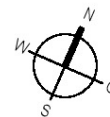
Neubau von 7 Einfamilienhäusern, Rheydter Str., Korschenbroich
M 1 : 100

24.01.2024

Exposé - Grundrisse



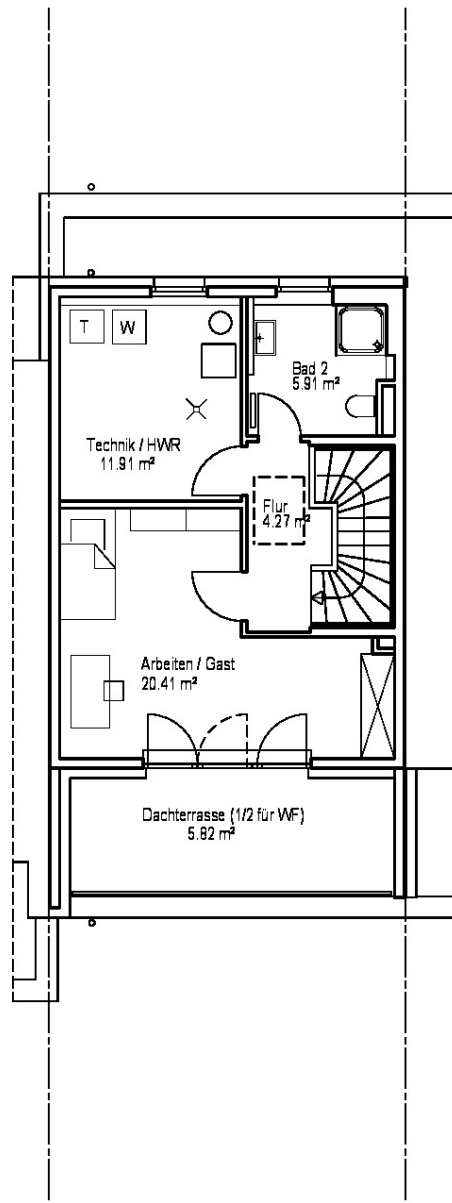
OBERGESCHOSS
Haus 6



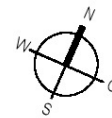
Neubau von 7 Einfamilienhäusern, Rheydter Str., Korschenbroich
M 1 : 100

06.11.2023

Exposé - Grundrisse



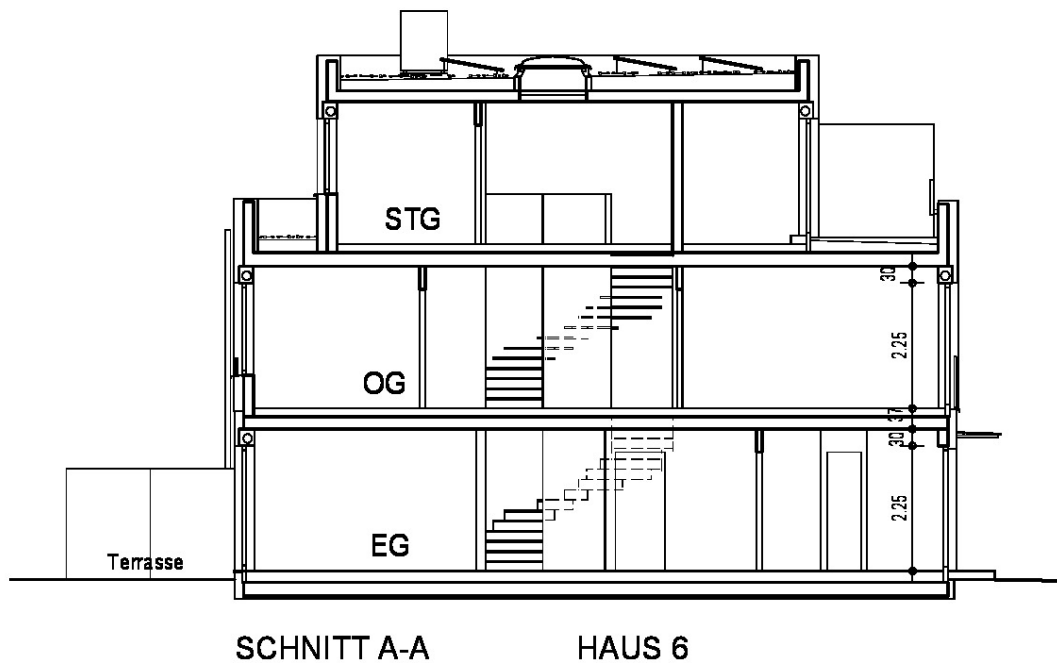
**STAFFELGESCHOSS
Haus 6**



Neubau von 7 Einfamilienhäusern, Rheydter Str., Korschenbroich
M 1 : 100

06.11.2023

Exposé - Grundrisse



Neubau von 7 Einfamilienhäusern, Rheydter Str., Korschenbroich
M 1 : 100

06.11.2023