

Exposé

Maisonette in Korschenbroich-Kleinenbroich

HELLE 3-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG IM HERZEN VON KORSCHENBROICH-KLEINENBROICH, PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-472779

Maisonette

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Dahmen

Eschenweg 8
41352 Korschenbroich-Kleinenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie Maisonettewohnung überzeugt durch ihre attraktive Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses (Baujahr 1983) und bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Trotz der zentralen und gefragten Lage in Kleinenbroich präsentiert sich die Immobilie selbst als angenehm ruhiger Rückzugsort.

Über eine geräumige Diele mit zusätzlicher Abstellfläche betreten Sie die gepflegte, hell gestaltete Wohnung. Zur Linken befindet sich das Gäste-Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, rechts die Küche. Der großzügige, helle Wohn-/Essbereich ist sowohl vom zentralen Flur als auch von der Küche aus zugänglich und bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie eine Essecke.

Eine Treppe vom Wohnzimmer führt hinauf zur oberen Ebene, die als Schlafbereich fungiert und über zwei weitere Zimmer sowie ein eigenes Wannenbad verfügt – ideal für Familien oder als Rückzugsort für Homeoffice und Gäste.

Besondere Extras:

1. Zur Wohnung gehört zudem ein direkter Zugang zu einem geräumigen, begehbaren und beleuchteten Dachboden, der deutlich mehr Nutzfläche bietet als ein klassischer Standard-Dachboden – ideal als zusätzlicher Stauraum.
2. Eine Einzelgarage ist bereits im Preis inkludiert.

Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung präsentiert sich in einem hochwertigen Gesamtzustand und ist sofort bezugsfertig.

Ausstattung

Das Wohnhaus ist durch die Gemeinschaft top gepflegt und befindet sich in tadellosem Zustand. Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststoff-Isolierglas, die Oberböden in den Wohnbereichen sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt.

Das Objekt ist sowohl für Kapitalanleger (Jahreskaltmiete 10.200 €) als auch für Selbstnutzer interessant, die ein komfortables und gut geschnittenes Zuhause in zentraler Wohnlage suchen.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht, wenn Sie an einer Besichtigung teilnehmen möchten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Das Objekt ist ideal für Selbstnutzer, die eine komfortable und gut geschnittene Wohlfühloase mitten im Ortszentrum ihr Zuhause nennen möchten, aber auch interessant für Kapitalanleger (Jahreskaltmiete bei Neuvermietung €10.200,-). In jedem Falle ist es vorteilhaft die Maklerprovision zu sparen.

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt €230.000,- inkl. Einzelgarage & Außenstellplatz. Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Verkaufspreis um einen Festpreis handelt. Sie zahlen keine Maklerprovision - eine Ersparnis von €8.211!

Es handelt sich um einen privaten Verkauf, daher ist kein gesondertes Exposé vorhanden. Bitte senden Sie uns eine Nachricht, wenn Sie an einer Besichtigung teilnehmen möchten.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nicht möbliert ist! Die Bilder stellen die Wohnung in einem beispielhaften möblierten Zustand dar.

Lage

Korschenbroich verfügt über eine gute Infrastruktur, so finden Sie hier alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken.

Die ländliche und ruhige Lage mit Naherholungsgebieten und Sehenswürdigkeiten z.B. Schloss Liedberg und der historische Ortskern mit wunderschönen Fachwerkhäusern, machen diesen Korschenbroicher Stadtteil zu einem sehr attraktiven Wohnort.

Die Wohnung befindet sich in der Ortschaft Kleinenbroich, einem gefragten Stadtteil von Korschenbroich im Städtedreieck Düsseldorf, Neuss und Mönchengladbach. Eine direkte S-Bahn-Anbindung (Linie S8) sorgt für schnelle Verbindungen in alle drei Städte sowie weiter nach Wuppertal.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ein echter Pluspunkt: Gleich fünf Autobahnen – A44, A46, A52, A57 und A61 – sind in kurzer Zeit erreichbar. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt nur ca. 25 Kilometer entfernt, auch der Flughafen Mönchengladbach befindet sich in der Nähe. Eine Bushaltestelle ist zudem fußläufig erreichbar.

Korschenbroich selbst verfügt über eine gute Infrastruktur: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken sind vor Ort vorhanden. Gleichzeitig überzeugt der Stadtteil mit seinem ländlichen, ruhigen Charakter – mit Naherholungsgebieten und Sehenswürdigkeiten wie Schloss Liedberg sowie dem historischen Ortskern mit seinen malerischen Fachwerkhäusern. Diese Mischung aus guter Erreichbarkeit und dörfliger Idylle macht Kleinenbroich zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Diele Abstellfläche



Bad 1 (KI-möbliert)

Exposé - Galerie



Bad 1

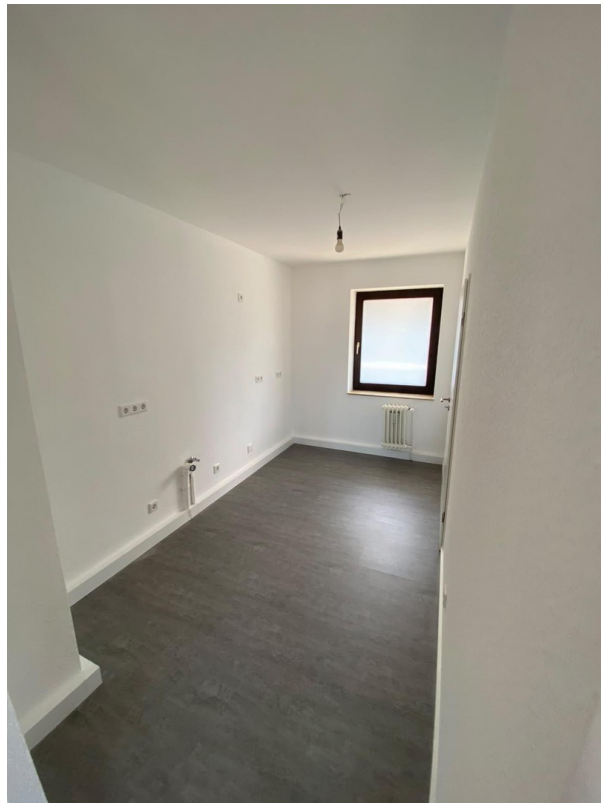


Bad 1

Exposé - Galerie



Küche (KI-möbliert)



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer (KI-möbliert)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zur oberen Etage



Schlafzimmer 1 (KI-möbliert)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (KI-möbliert)

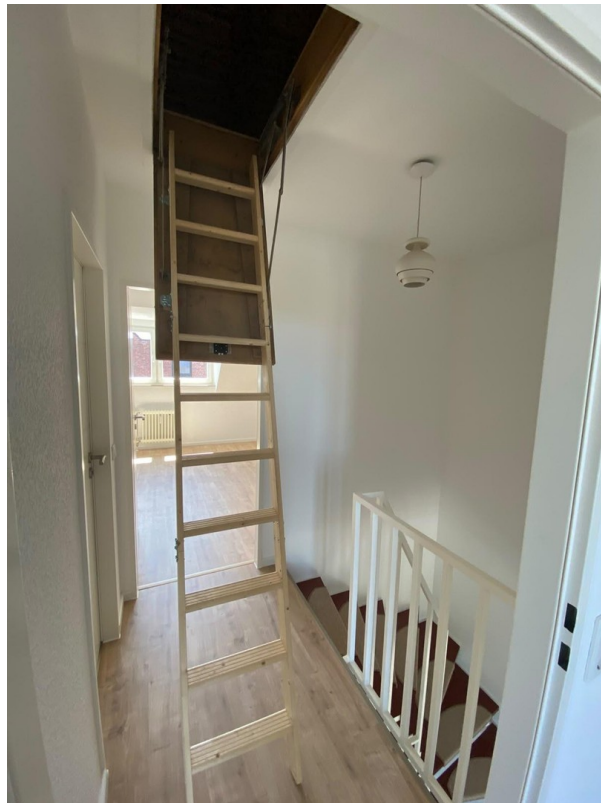


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Zugang zum Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Hausfront

Exposé - Galerie



Treppenhaus



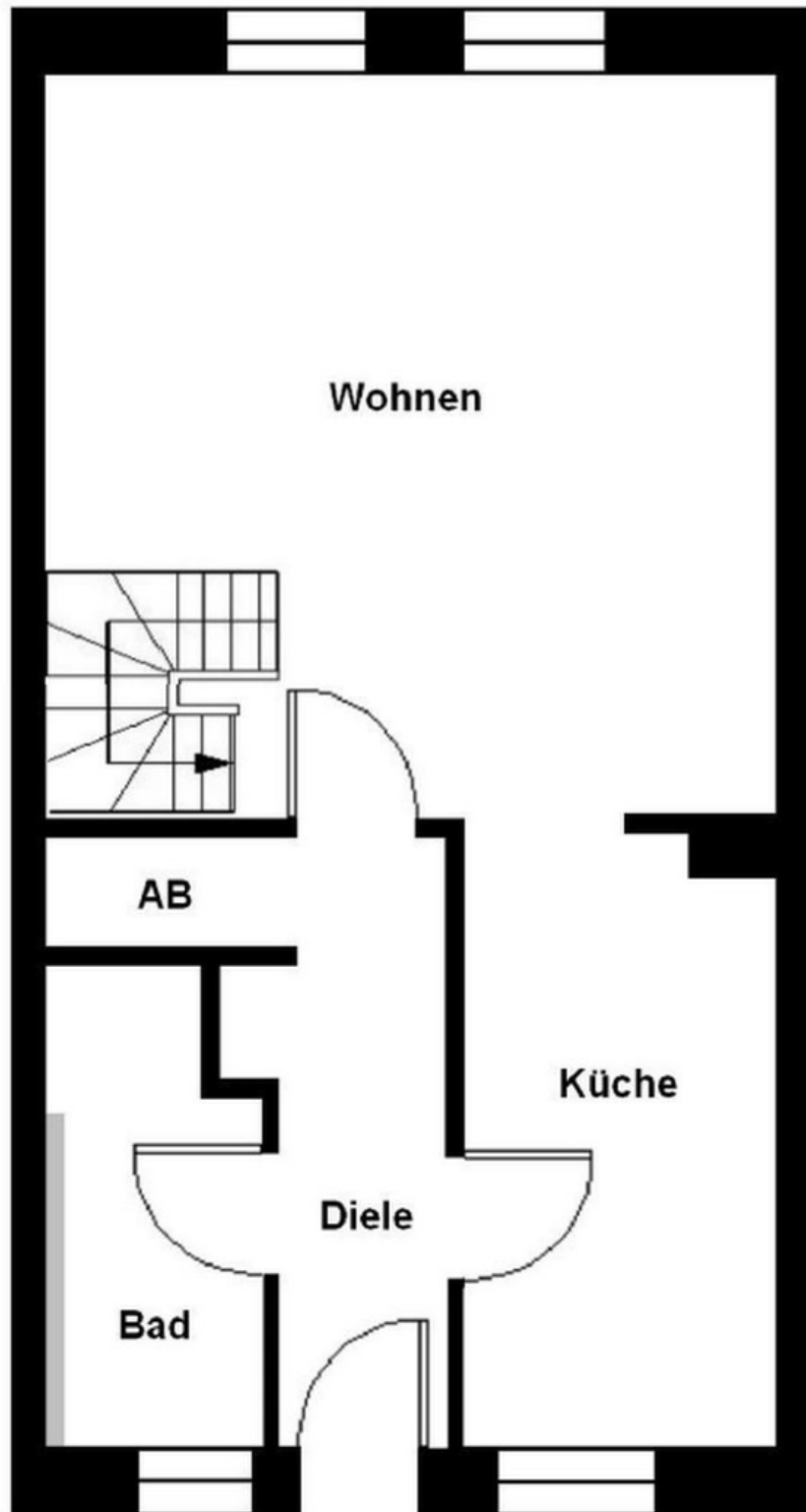
Laubengang

Exposé - Galerie



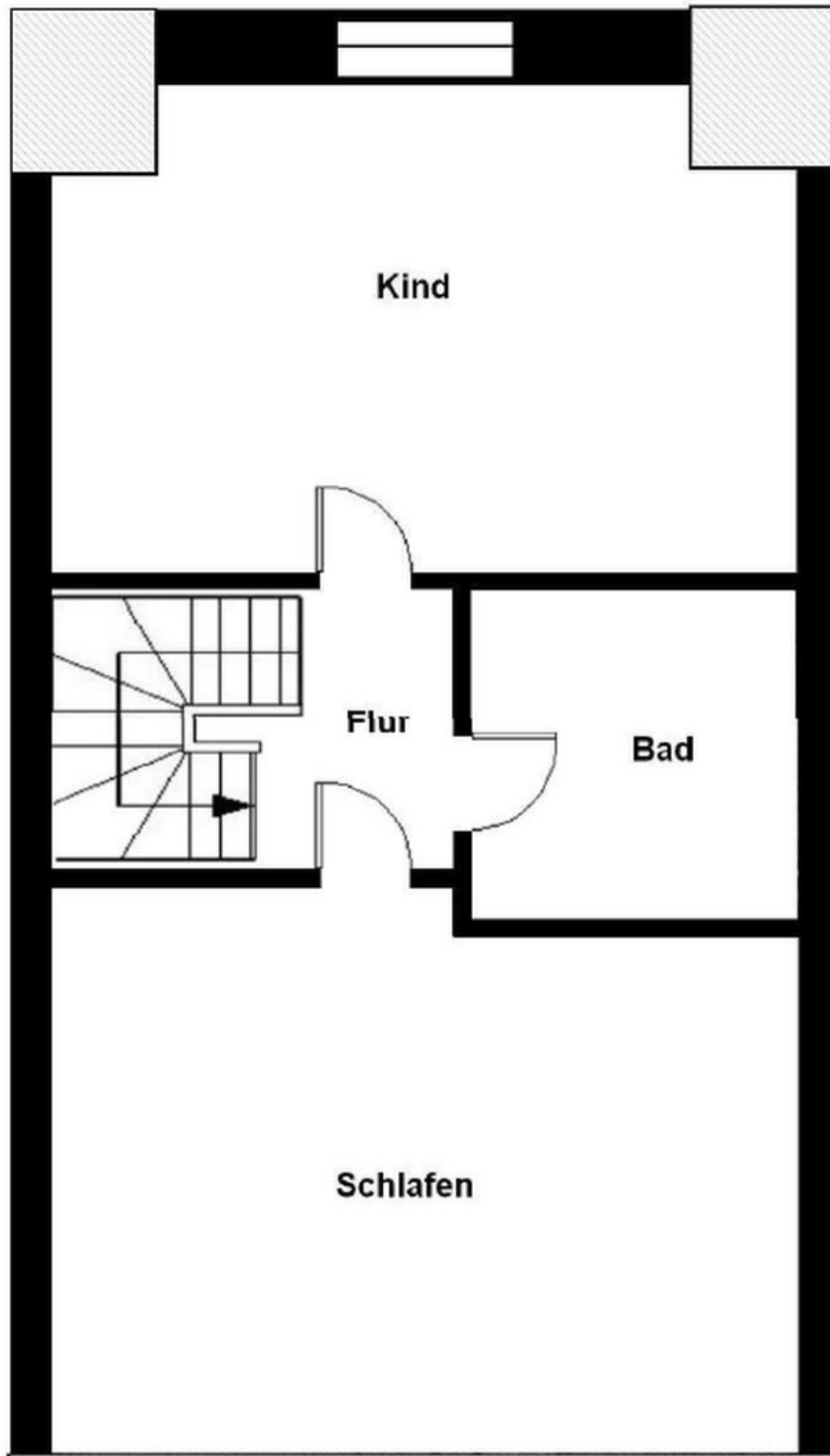
Garagenhof

Exposé - Grundrisse



2. OG

Exposé - Grundrisse



3. OG