

## Zweifamilienhaus in Korschenbroich

**2-Familienhaus in Korschenbroich-  
Raderbroich auf großem Grundstück  
mit Bebauungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. IS-2490  
**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schwarz  
Telefon: 02162 9198881

41352 Korschenbroich  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1800
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,00
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	saniert
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Garagen	4
Stellplätze	4
Heizung	Zentralheizung

Wohn-1 COR/ 2. November 2020 / Ingo Jansen



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Attraktive Immobilie mit viel Gestaltungspotenzial!\*\***

In der begehrten Wohngegend Korschenbroich-Raderbroich befindet sich dieses charmante, sanierte Fachwerkhaus mit zwei Maisonette-Wohnungen auf großen Grundstück mit Bebauungsmöglichkeiten.

Das großzügige 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet neben dem Wohnhaus zwei Garagen und zwei Geräteschuppen. Die Wohnungen sind derzeit über Zeitmietverträge vermietet, was eine zukünftige Eigennutzung in absehbarer Zeit ermöglicht. Zusätzlich bestehen auf dem Grundstück verschiedene Bebauungsmöglichkeiten: Nach einem möglichen Komplettabriss könnten hier zwei Doppelhaushälften oder ein Mehrfamilienhaus gebaut werden. Auch ein weiterer Bau zu dem Bestandsgebäude wäre realisierbar. Entsprechende Informationen des Bauamtes Korschenbroich auf eine Anfrage des Verkäufers liegen vor.

Das Haus wurde 2003 umfassend saniert und bietet insgesamt ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen in den Garagen und dem Gartenschuppen. Vor den Garagen sind zwei Stellplätze vorhanden.

**\*\*Wohnung 1 (links)\*\***

Maisonette auf drei Ebenen, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder (1 x Duschbad, 1 x Bad mit Badewanne), 2 Terrassen, vermietet

**\*\*Wohnung 2 (rechts)\*\***

Maisonette auf zwei Ebenen, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Bäder (1 x Bad mit Badewanne, 1 x Duschbad mit Bidet), Terrasse, vermietet

Ergreifen Sie die Chance, eine vielseitige Immobilie in dieser attraktiven äußerst ruhigen Lage zu erwerben und Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen!

Gerne stehe ich für weitere Fragen zu dieser interessanten, vielseitigen Immobilie zur Verfügung.

## Ausstattung

- Fachwerkhaus ca. Baujahr 1800, kein Denkmalschutz, nicht unterkellert
- umfangreich saniert im Jahr 2003
- zwei vermietete Wohnungen (zeitlich befristet), Weiter- oder Neuvermietung möglich
- Gaszentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Doppelgarage mit Stellplätzen davor
- 2 Geräteschuppen
- 2 Terrassen direkt am Haus, eine weitere Holzterrasse auf dem Grundstück
- 225 m<sup>2</sup> Wohnflächen zzgl. Terrassenanteile
- bevorzugte Wohngegend mit bester Anbindung und ideal für Spaziergänge und Hundebesitzer im nahegelegenen Korschenbroicher Busch

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC

**Sonstiges**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2027.

Endenergiebedarf beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt sowie Besichtigungstermine nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Verkauf beträgt die Provision 3,00 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 50 % der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

SCHWARZ Immobilien

Ingo Schwarz

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

[www.schwarz-immo24.de](http://www.schwarz-immo24.de)

**Lage**

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend von Korschenbroich Ortsteil Raderbroich. Korschenbroich besticht durch seine erstklassige Lage im Rhein-Kreis Neuss und bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Ruhe.

Die Lage dieses Hauses ist ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Läden des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Parks und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Großstädte. Der Bahnhof von Korschenbroich ist lediglich wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen regelmäßige Verbindungen nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln. Zudem gewährleistet die Nähe zur Autobahn A52 eine zügige Anbindung sowohl an das regionale Straßennetz als auch an weiter entfernte Ziele.

Die äußerst ruhige und Lage in Raderbroich bietet darüber hinaus eine hohe Wohnqualität und zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine gepflegte Umgebung aus. Hier genießen Sie alle Vorzüge eines lebenswerten Wohnortes in der Nähe des pulsierenden Rheinlands.

Naturliebhaber werden die grünen Erholungsflächen und Wanderwege der Umgebung zu schätzen wissen, die zu sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien einladen.

Die nächste Anschlussstelle ist Mönchengladbach-Ost auf der A 44. Die nächste Bahnstation ist Korschenbroich an der S 8 (Mönchengladbach – Neuss – Düsseldorf – Hagen).

## **Courtage**

3,00 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Käuferprovision

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



**Blick vom Eingangsbereich in den Garten**



**Gartenhäuschen Wohnung 1 mit Garagen**



**Blick in den Gartenbereich von Wohnung 2**



**Garagen mit Stellplatz**



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

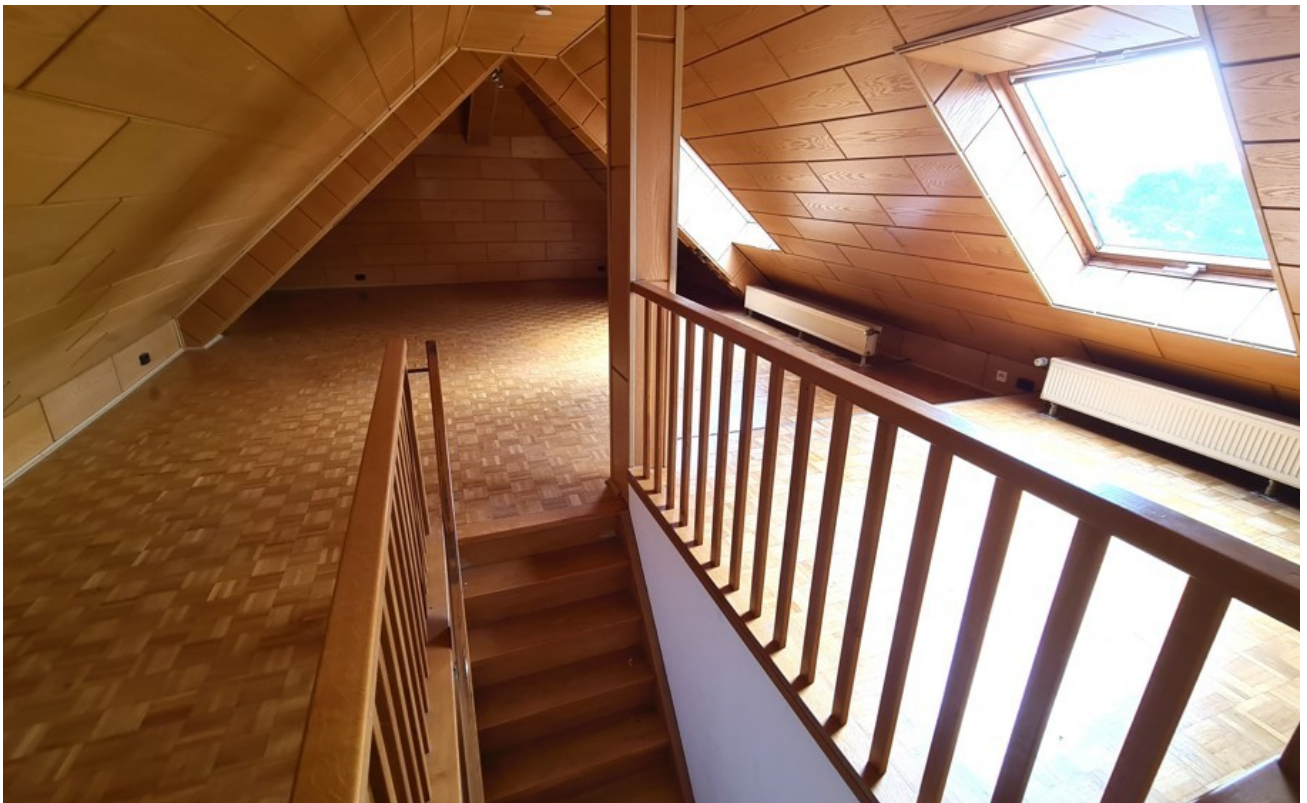
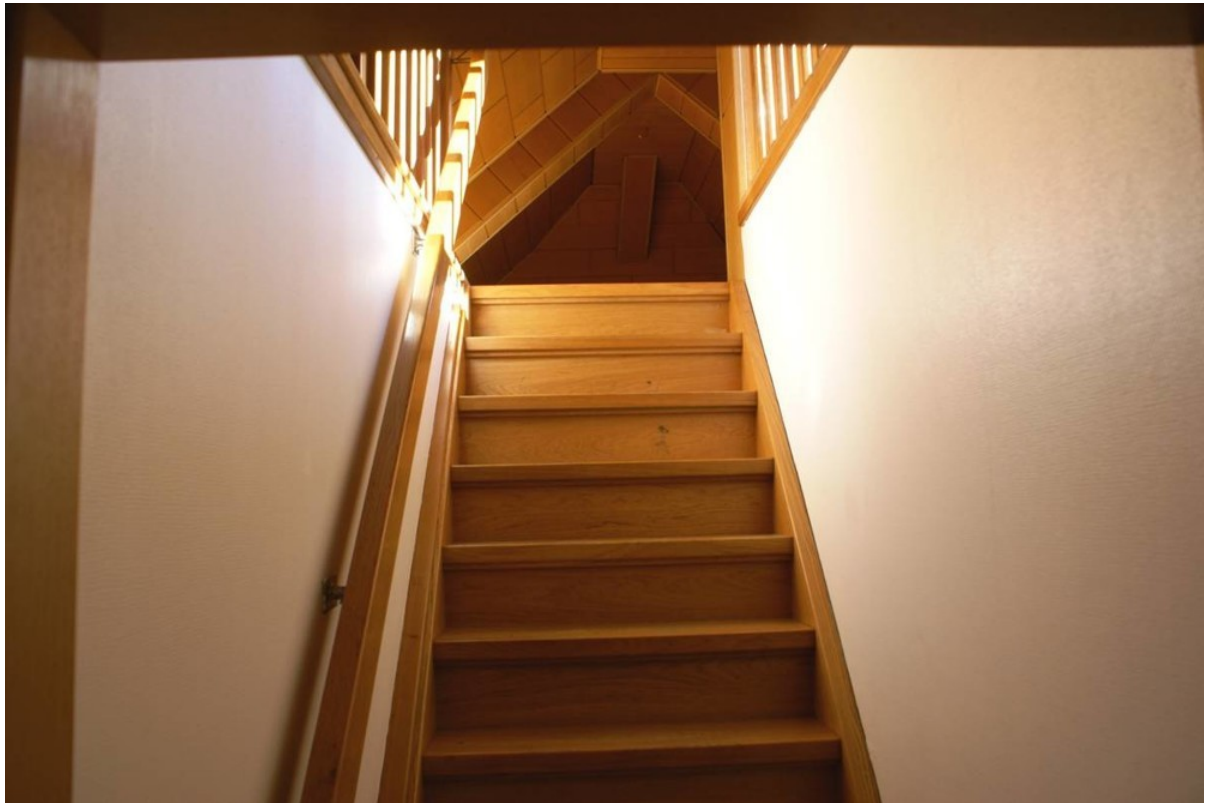


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



WHG 2 Bad oben rechts

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

