

Korschenbroich / Pesch

Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten, Pool und moderner PV-Anlage

????????? ??????????: 25047039



???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 129 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 783 m²

??????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25047039
????????????	ca. 129 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
????????????	
??????????	2
????? ??????????????	1961
?????? ??????????????	3 x ?????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	649.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
?????????	?????????
?????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	123.85 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ???????



???????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ?????????



??????? ???????? : 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ????????



??????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ????????



??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ????????



??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ????????



??????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ????????



???????? ??????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ?????????



??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ???????



???????? ??: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ???????



???????? ??????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ?????????



???????? ?????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ?????????



??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?? ???????



??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

??? ?????? ?????????

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 783 m² und bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 129 m². Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, 2 modern ausgestatteten Badezimmern sowie einem Spitzboden, welcher wohnlich ausgebaut werden könnte eignet sich das Objekt ideal für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und zeitgemäße Ausstattung legen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der offene Grundriss des Erdgeschosses ein einladendes und großzügiges Wohngefühl. Im Mittelpunkt steht der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch eine stilvolle Verbindung von Wohnkomfort und moderner Funktionalität überzeugt. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Bosch und praktischer Thekenlösung bietet einen idealen Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Runden. Das angrenzende Wohnzimmer wird durch einen Kaminofen ergänzt, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Bodentiefe Fenster gewähren Zugang zur sonnigen Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein modernes Tageslicht-Duschbad mit Fenster.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet, ein perfekter Ort für entspannte Morgenstunden. Zwei weitere helle Kinderzimmer bieten genügend Platz zum Spielen, Lernen oder Träumen. Ein weiteres, 2024 modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche, Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen rundet diese Etage funktional und stilvoll ab.

Der Spitzboden wurde im Jahr 2025 gedämmt und mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet. Er bietet eine Ausbaureserve und ermöglicht damit die Schaffung zusätzlichen, wohnlich nutzbaren Raums, ideal beispielsweise als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästebereich

Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben zwei geräumigen Kellerräumen und einem separaten Hauswirtschaftsraum befindet sich im Keller auch ein Saunabereich. Der Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für maximale Funktionalität.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen:

- Moderne, abschließbare Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (2021) sorgen für ausgezeichneten Schall- und Wärmeschutz.
- Das neue Dach mit Photovoltaikanlage (2025) mit ca. 9 kWp Leistung und ca. 10 kWh Speicher ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung – ideal zur Einspeisung in den Hausstrom und zur Nutzung mit der vorhandenen Wallbox.
- Eine Gasbrennwertheizung (2014) gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung.
- Für Fahrzeuge stehen drei Außenstellplätze und eine Garage mit elektrisch betriebenem Tor zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein eigener Pool lädt in den Sommermonaten zur Abkühlung und Erholung ein – ob mit Familie, Freunden oder ganz privat.

Durch kontinuierliche Modernisierungen, befindet sich das Objekt in einem technisch und energetisch zeitgemäßen Zustand.

Das Haus ist bezugsfertig und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables, nachhaltiges Familienleben. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

??????????????? ??? ????????

- Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung mit Stromspeicher
- Hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich
- Wallbox an den Stellplätzen
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten der Marke Bosch
- Sonnige Terrasse mit Zugang zur Garage
- Eingewachsener Garten mit Pool und Außendusche
- Verschließbare dreifachverglaste Fenster

??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

??? ??? ??? ??????????

Der Ortsteil Pesch liegt im südlichen Bereich der Stadt Korschenbroich im Rhein-Kreis Neuss und bietet eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an das urbane Umfeld. Die ländlich geprägte Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Ortschaften und bietet eine hohe Lebensqualität abseits des Trubels – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist nur etwa 20 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A52 gelangt man in ca. 25 bis 30 Minuten in die Düsseldorfer Innenstadt oder zum Flughafen Düsseldorf (DUS). Auch die Städte Mönchengladbach und Neuss sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten vielfältige Einkaufs-, Schul- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien in die umliegenden Städte sowie den Bahnhof Korschenbroich, der nur wenige Kilometer entfernt liegt. Von dort aus bestehen regelmäßige Bahnverbindungen nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln.

Trotz der guten Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen bewahrt sich Pesch seinen dörflichen Charme, bietet ein gewachsenes Wohnumfeld und lädt mit seiner grünen Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein.

??????? ???????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 123.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25047039 - 41352 Korschenbroich / Pesch

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com