

IMMOBILIENANGEBOT NR. 917

## Repräsentatives Anwesen direkt am Landschaftsschutzgebiet in idyllischer Lage Nähe „Schloss Liedberg“ in Korschenbroich



### Objektbeschreibung

Hinter den Türen dieses ZUHAUSES erwartet Sie ein überaus geschmackvoller Wohnraum, der dem modernen Bewohner, der die offene Bauweise liebt, mehr als gerecht wird.

Diese exklusive „Toskana-Villa“ präsentiert sich als harmonische Einheit aus großzügigem, modernen Wohnambiente mit hoher Privatsphäre und einem Traumgarten.

Das im Jahre 1994 in energiesparender Bauweise erbaute, freistehende Einfamilienhaus verfügt über einen nicht alltäglichen Grundriss und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

### OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. 917

Typ: freistehendes Einfamilienhaus

**Kaufpreis: 2.488.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage: 3,57 %**

Bezug: nach Absprache

Baujahr: 1994

Sanierungen: 2019 - 2022

Grundstück: 1.032 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 370 m<sup>2</sup>

Ausbaureserve: ca. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche

zzgl. großzügiger Nutzflächen

Zimmer: 5

Bäder: 3

Gäste-WC: 1

Keller: ja

Fenster: 3-fach isoliert. Kunststofffenster

Beheizung: Erdwärmepumpe

Energieverbrauchswert:

28,06 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Unter Verwendung hochwertigster Materialien wurde das Objekt in den Jahren 2019 bis 2022 modernisiert.

Schon beim Betreten des imposanten Eingangsbereiches werden die Großzügigkeit und Harmonie des Hauses deutlich. Dies spiegelt sich in einem offen gestalteten Raumkonzept im Erdgeschoss, durch das Ineinanderfließen des Wohn- und Essbereiches mit offenem Kamin und dem beheizten Wintergarten wider. Die bodentiefen Fenster fluten die Räume mit Tageslicht und geben den Blick auf die ca. 100 m<sup>2</sup> Außenterrasse, den Garten sowie das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet frei. Die Abende auf der Terrasse mit der wunderschönen, exklusiven Poolanlage lassen Sie in Ihrem eigenen Zuhause in ein entspanntes Urlaubsgefühl eintauchen.

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Überaus große Diele, Wohn-/Essbereich, großzügige Küche mit Kochinsel (Marken-Einbauküche), Gäste-WC, Garderobe, Einbauschränk. Das Obergeschoss bietet ein geräumiges Elternschlafzimmer mit angrenzendem top ausgestattetem Badezimmer (freistehende Badewanne u. ebenerdige Dusche) und Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Kinderbad mit Dusche. Im zum Ausbau vorbereiteten Dachgeschoss befindet sich eine weitere Ausbaureserve mit einer Grundfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Der Keller verfügt über einen Vorratsraum/Weinkeller, ein Büro/Gästezimmer, zwei Heizungsräume sowie einen großen modernen Hobbykeller mit Fitnessbereich, Sauna, Dusche, WC und praktische Einbauschränke.

Naturnahe Oase & Gartenparadies! Die Natur vor dem Wohnzimmer ist heutzutage ein nahezu unbezahlbarer Luxus. Dieses Anwesen, mit einer Grundstücksgröße von 1.032 m<sup>2</sup>, ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern und bereits vollständig eingefriedet. Der wunderschön angelegte Garten überzeugt durch viel Freiraum und viel Sonne. Die liebevolle Ausgestaltung der Gartenanlage mit seiner mediterranen Bepflanzung, dem großzügigen Pool und den gepflegten Beeten sowie den

### **PROVISION, HAFTUNG**

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (= 3,57 %).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere beigef. AGB's.

verschiedenen Terrassen, ermöglichen Ruhe und Erholung bis in die späten Abendstunden.

Eine Pkw-Doppelgarage und ein großer Carport runden dieses Immobilienangebot ab. Weitere Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Die gesamte TOP-Innenausstattung lässt keine Wünsche offen, hier haben nur hochwertigste Materialien der Extraklasse Verwendung gefunden!

## Ausstattungsmerkmale

- Beheizung über Erdwärmepumpe (Sole/Wasser) und Solartherme, zus. neuwertige Öltherme
- Fußbodenheizung
- hochwertige Natursteinböden, Edelholz-Parkettböden
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- elektrische Jalousien / Insektenschutz
- maßgefertigte Einbauschränke
- Elternbad mit freist. Wanne, begehbare Dusche
- Kinderbad mit Dusche + Bidet
- Dusche/WC im Keller
- Gäste-WC
- übergroße Glasschiebeanlage
- offener Kamin
- maßgefertigte Marken-Einbauküche + Kochinsel (diese kann optional übernommen werden)
- beheizter Salzwasser-Pool mit Beleuchtung & Sicherheitsglas
- Mäh-/Pool-Roboter zur Reinigung
- Keller mit Sauna - Fitnessraum
- Gartenhaus, Brunnen
- Klingel-/Kameraanlage
- Smart-Home
- handgefertigte Edelstahl-Glastreppe
- SAT-Anlage, Glasfaseranschluss
- Doppelgarage, XXL-Carport, Stellplätze
- elektrische Schiebetoranlage
- Wegbeleuchtung + Bewegungsmelder
- neue Außenfassade 2022 u.v.m.

Doch verschaffen Sie sich selbst einen eigenen Eindruck von diesem nicht alltäglichen ZUHAUSE und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage und Umgebung

In absolut grüner Wohnlage, direkt am Landschaftsschutzgebiet gelegen befindet sich dieses architektonisch sehr geschmackvolle Einfamilienhaus auf einem Traumgrundstück, welches aufwendig und mit viel Geschmack angelegt wurde. Bis Korschenbroich oder Kleinbroich mit S-Bahn-Anschluss nach Mönchengladbach oder Düsseldorf sind es nur ein paar wenige Kilometer. Die Autobahnanbindung nach Düsseldorf, Köln oder Krefeld ist ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar. Die ruhige Lage mit Naherholungsgebieten und Sehenswürdigkeiten in direkter Nähe machen diesen Stadtteil zu einem begehrten Wohnort.

## Objektansichten

