

IMMOBILIENANGEBOT NR. 992

## Liebevoller Altbau mit modernem Anbau Nähe „Rittergut Birkhof“ in Korschenbroich-Lüttenglehn



### Objektbeschreibung

Das ursprünglich ca. 1925 massiv errichtete und einseitig angebaute Objekt stellt sich mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche als reines Raumwunder dar. Es wurde der Charme des Altbaus mit der heutigen modernen Bauweise kombiniert und dabei viel Platz für die ganze Familie geschaffen.

Das gepflegte Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich überarbeitet (Sanierung inkl. Elektroleitungen 1994/1995, letzte Modernisierung 2025) und auf den aktuellen Stand der Technik, inkl. Photovoltaik-Anlage, gebracht.

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Grundriss mit Küche, Essbereich, einem gemütlichem Fernsehbereich mit Kaminofen und einem „gläsernen“ Wohnbereich (Bj. 2014, inkl. Fußbodenheizung). Zusätzlich finden Sie in dieser Ebene ein

### OBJEKTDDETAILS

Angebot Nr. 992

Typ: Einfamilienhaus

**Kaufpreis: 527.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage 3,57 %**

Ursprungsbaujahr: ca. 1925

Erweiterung: Bj. 1951

Aufstockung: Bj. 1980

Wintergarten: Bj. 2014

Sanierung: Bj. 1994/1995

Grundstück: 502 m<sup>2</sup> + Garagenfl.

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

zzgl. Nutzflächen

Bäder: 2 / Gäste-WC: 1

Garage: 1

Heizung: Gasheizung

Energieausweis in Vorbereitung

Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein Wannenbad (inkl. Waschmaschinenanschluss und Ausgang in den Garten) und zusätzlich ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Kinder- oder Arbeitszimmer, einen weiteren Wohnbereich mit einem zweiten Kaminofen, ein Elternschlafzimmer sowie ein Bad (Bj. 2015) mit ebenerdiger Dusche. Vom Elternschlafzimmer gelangt man über eine Stiege in ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, das als Ankleide oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Alternativ kann dieses Zimmer auch über den Garten erreicht und vom übrigen Wohnbereich separiert und z.B. als Atelier o.ä. genutzt werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind vielfältig. Ein schöner, pflegeleicht angelegter Garten lädt zum Entspannen ein und rundet dieses Immobilienangebot ab.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Allgemeinzustand und benötigt nur in einigen Bereichen eine Anpassung an den modernen Zeitgeist. Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein individuelles Zuhause geschaffen.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Abstellmöglichkeiten und Kellerersatzflächen befinden sich im Erdgeschoss sowie in den beiden vorhandenen Gartenhäusern.

Eine Pkw-Garage, mit Zugang in den Garten, sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus sind vorhanden.

## Ausstattungsmerkmale

- massive Bauweise
- Laminat-, Teppich- und Fliesenboden
- Gasheizung (Gas-Therme mit Warmwasser)
- isolierverglaste Holzfenster / Veluxfenster
- Kaminofen
- Solar + Wallbox (Bj. 2020)
- Gartenbrunnen

### 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.

- zwei Gartenhäuser
- Terrasse
- Gäste-WC
- Garage und Stellplatz
- u.v.m.

Doch verschaffen Sie sich gerne bei einer Innenbesichtigung einen eigenen Eindruck von diesem großzügigen Wohnhaus und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage und Umgebung

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in gewachsener, ruhiger Wohnlage in Korschenbroich im Ortsteil Lüttenglehn. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschule sind in der Nähe im Nachbarort Glehn vorhanden. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A 46, A 57 und A 52 gegeben, die bequem über Bundesstraßen erreichbar sind. Die gute Lage sowie die in Kürze erreichbaren Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein.

## Objektansichten



## Objektansichten



Garten



## Objektansichten



Hauseingang



Wohnbereich

## Objektansichten



Wohnbereich



Arbeitszimmer

## Objektansichten



Gäste-WC



Bad EG

## Objektansichten



Küche



## Objektansichten



Flur OG



Wohnbereich OG

## Objektansichten



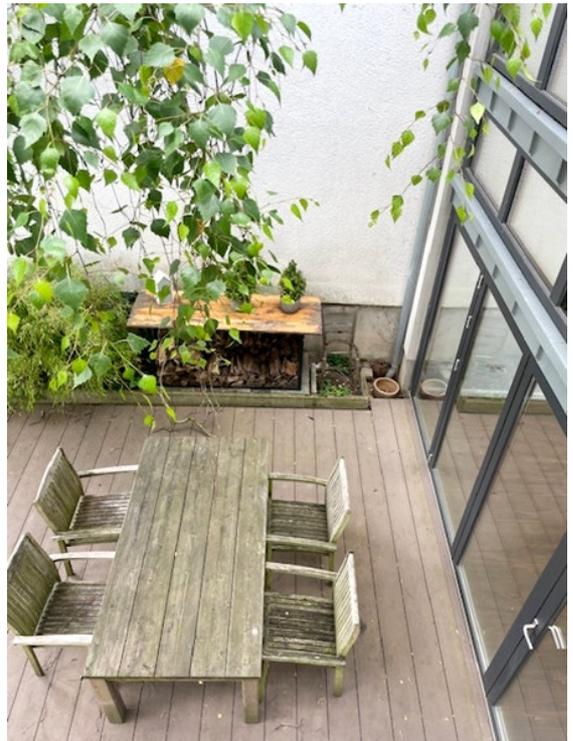
Duschbad OG



## Objektansichten



Kinder- oder Ankleidezimmer OG



Blick auf die Terrasse

Blick vom Wintergarten in den Innenhof

