

IMMOBILIENANGEBOT NR. 1005

## Nicht alltägliche 3-Zimmerwohnung mit Garten in guter Lage Nähe Jüchener Bach in Kleinenbroich



### OBJEKTDATEN

Angebot Nr. 1005

Typ: Eigentumswohnung / 1. OG

**Kaufpreis: 258.000,- €****inkl. Pkw-Garage****zzgl. Käufercourtage: 3,57 %****mtl. Hausgeld: 250,- €**

Bezug: nach Absprache

Baujahr: 1967 – modernisiert

Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ja

Gäste-WC: ja

Garage u. Stellplatz: ja

Heizung: Gaszentralheizung

Energieausweis in Vorbereitung

### Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines äußerst gepflegten Zweifamilienhauses. Die gesamte Ausstattung ist hochwertig und zeitgemäß; der Schnitt optimal genutzt – hier trifft Funktionalität auf Wohnqualität.

Das Zuhause bietet einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, eine Küche (inkl. Einbauküche), einen kl. Abstellraum, eine Diele, ein helles Tageslichtbad mit WC und Wanne, ein Gäste-WC, ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer. An den Wohnbereich grenzt ein schöner, großer Sonnenbalkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten. Dieser bietet ideale Möglichkeiten zum

Entspannen oder für gesellige Stunden. Ein vorhandenes Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Geräte und Gartenutensilien.

Diese Wohnung vereint Komfort, Qualität und Wohngefühl auf hohem Niveau und eignet sich optimal für anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Pkw-Garage mit funkbetriebenem Sektionaltor befindet sich direkt am Haus.

## Ausstattungsmerkmale

- 2-fach isolierverglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- moderner Fliesen- bzw. Laminatboden
- hochwertiges Tageslichtbad mit WC und Duschwanne
- Gäste-WC
- großer, überdachter Balkon
- direkter Zugang in den Garten
- Gartenhaus
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anschluss im Wohn- u. Schlafzimmer
- Beheizung über Gaszentralheizung
- Pkw-Garage und Stellplatz
- u.v.m.

Doch verschaffen Sie sich selbst einen eigenen Eindruck von dieser gepflegten Immobilie und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage und Umgebung

In guter Wohnlage von Korschenbroich-Kleinenbroich befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einkaufs- und verschiedene Sportmöglichkeiten sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die optimale Verkehrsanbindung ist durch den eigenen S-Bahn-Haltepunkt und die Autobahnen A 46, 52 und A 57 gegeben, die bequem über Bundesstraßen erreichbar sind.

## 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 beigeft. AGB's.

## Objektansichten



Wohnungseingang



Flur



Gäste-WC



Küche

## Objektansichten



Kinder- od. Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Duschwanne

## Objektansichten



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer

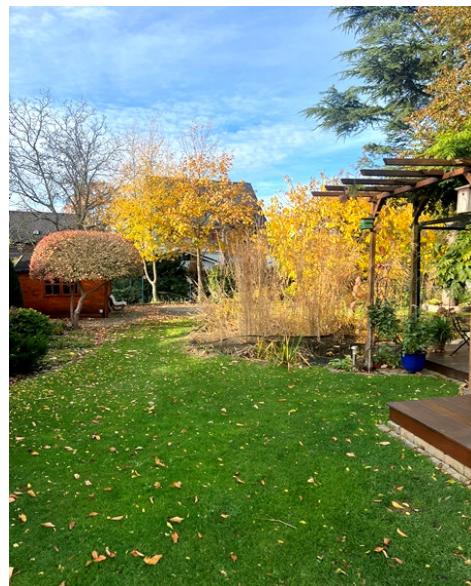
## Objektansichten



Balkon



Zugang in den Garten



Gartenanteil + Gartenhaus