



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernes Wohnen in historischem Ambiente !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_169	<b>Stand vom:</b>	27.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Ort:</b>	41352 Korschenbroich / Epsendorf	<b>Wohnfläche:</b>	151,70 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	551.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befuerung:</b>	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf angeboten wird eine stilvolle Maisonette-Wohnung auf einem historisch modernisierten Vierkanthof, der insgesamt 16 Wohneinheiten beherbergt. Diese exklusive Immobilie in der ersten Etage des östlichen Flügels der Hofanlage vereint luxuriöse Innenausstattung mit einem einzigartigen Wohnambiente. Die im Jahr 2019 sanierte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail um die beeindruckenden Holzbalken aus dem Jahr 1793 gestaltet und bietet höchsten Wohnkomfort.

Auf ca. 151,7 Quadratmetern Wohnfläche erstrecken sich drei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie eine großzügige Diele, die sich ideal für einen Home-Office-Arbeitsplatz eignet. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender, moderner Wohnküche ist über eine elegante, interne Treppe erreichbar und besticht durch eine imposante Deckenhöhe von bis zu 5,40 m. Die unteren Räume bieten mit 2,90 m ebenfalls ein großzügiges Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Nolte-Einbauküche aus dem Jahr 2019, die durch ihre durchdachte Planung viel Stauraum bietet und keine Wünsche offenlässt. Die Küchengeräte stammen aus dem Jahr 2023. Das geschmackvolle Natursteinbadezimmer verfügt über eine Badewanne, ein großes Waschbecken sowie Platz für Waschmaschine und Trockner.

Auf dem gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof befinden sich diverse Stellplätze und Carports. Ein Carport ist der hier angebotenen Wohnung zugehörig und wird zu einem Kaufpreis in Höhe von 15.000 € zusätzlich mitverkauft.

Die Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.

Die Maisonette-Wohnung ist seit dem 1.3.2023 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von Netto 1.600 €.

## Lage:

---

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem charmanten Vierkanthof in Korschenbroich-Epsendorf, einer idyllischen Ortschaft im Rhein-Kreis Neuss. Epsendorf vereint ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und bietet so eine ideale Wohnlage für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Bruchwäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Ort und bietet Verbindungen zu den nahegelegenen Städten. Der S-Bahnhof „Kaarst Büttgen S“ ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf und Mönchengladbach. Zudem ist die Autobahn A46 in kurzer Zeit erreichbar, sodass auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz hervorragend ist.

Für Familien bietet die Region eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Glehn, während weiterführende Schulen in Korschenbroich und Kleinenbroich ansässig sind. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind in den umliegenden Stadtteilen schnell zu erreichen.

Dank der harmonischen Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe ist Epsendorf ein attraktiver Wohnort für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden leben möchten.

## Ausstattung:

---

- zentrale Gasheizung
- Eichenparkett im Flur und den Wohnräumen
- separater Abstellraum mit ca. 5 QM
- Natursteinfliesen im Bad
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Badewanne mit Duschorruchtung
- Sanitär -und Armatureinrichtung von Grohe, Villeroy&Boch
- Küchenblick durch Fenster ins angrenzende Atrium
- Nolte Einbauküche aus 2019, Geräte aus 2023
- historisches Ambiente durch Naturholzbalken

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer +49 173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Hof



Hof II



Hof IV



Hof V



Hofdurchgang mit Fahrradstellplätzen



Zugang zu den Wohnungen Ostflügel



Treppenhaus



Offener Flurbereich OG



Schlafen Eltern OG



Kind I OG



Kind I OG



Kind II OG



Badezimmer OG



Treppenaufgang



Offene Küche DG



Offener Wohnraum mit Küche DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer mit Küche im DG



WC im DG



Strassenansicht



Grundriss OG final



Grundriss DG final

