

Neukirchen-Vluyn

\* Zwei Häuser auf einem Grundstück zu einem Preis, Mehrgenerationen in schöner Natur \*

Objektnummer: 25070002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 1.608 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070002
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1971
Stellplatz	7 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Ein erster Eindruck

Die sehr gepflegte Wohnanlage ist der ideale Ort für Naturliebhaber, die das Landleben bevorzugen, aber nah am Geschehen sein wollen und mit mehreren Generationen zusammenleben möchten.

Denn zum Angebot stehen 2 Häuser als WEG und ein zusätzliches Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m<sup>2</sup>) mit jeweiligen Garagen und diversen Stellplätzen, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft zu einem Preis. Sie können diese bezaubernde Wohnanlage gerne in einem Gesamtpaket kaufen oder beachten unsere Exposés als Einzelangebot.

Das linke Gebäude, genannt Haupthaus, steht sofort zur Verfügung und ist ein Neckermann-Fertighaus, aus dem Jahre 1971. Es ist voll unterkellert und wurde in Großtafelbauweise errichtet. Es umfasst insgesamt 171,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf aktuell 5-6 Zimmer. Jahre später wurde das Gebäude noch zusätzlich von außen verklankert.

Das Erdgeschoss wurde 2000 mit großen Durchbrüchen und etlichen Renovierungen neu umgestaltet. Aktuell finden Sie ein Gäste-WC, eine Abstellkammer, Schlafzimmer, großes Bad und einen offen gestalteten Wohn-Ess- und Kochbereich vor.

Das Dachgeschoss wurde 1989 ausgebaut und mit einem neuen Dach nebst Dämmung versehen. Ein Highlight ist das große Dachstudio, welches sogar mit Küchenanschlüsse versehen wurde. Ein toller Galerieraum der für vielerlei Nutzung geeignet ist. Des weiteren finden Sie ein Band, ein Kinderzimmer und einen großen Raum, der vorher mal aus 2 Zimmer bestand. Dieser zusammengelegte Raum ist nur als wohnliche Nutzfläche deklariert, bietet Ihnen aber eine großartige Nutzung für vielerlei Hobbys.

Eine verlängerte Garage und 4 Stellplätze gehören mit dazu.

Das Haus ist voll unterkellert. Dort finden Sie einen großen Partyraum mit Zugang zum Garten.

Somit umfasst dieses Gebäude aktuell 5,5- 6,5 Zimmer, 2 Bäder auf insgesamt 171m<sup>2</sup>. Eine wirklich sehr große Hochterrasse und ein abgetrennter Garten mit herrlichem Blick auf die Felder gehören noch mit dazu.

Das rechte benachbarte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist ebenfalls unterkellert und ist vermietet.

Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut (keine Wohnfläche) und ist sogar mit einer Dusche versehen. Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine Küche und einen großen-Wohn-Essraum, sowie ein Büro vor, Terrasse und eigener Garten. Das ausgebauten Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein Familienbad.

Insgesamt weist dieser Wohnteil 3,5 Zimmer auf 75 m<sup>2</sup> auf.

Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebaute Garagendach/kleines Appartement führt. Hier finden Sie ein aktuell vermietetes Einliegerappartement von 25m<sup>2</sup> mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet und ist vermietet.

Im EG haben Sie Zugang zur Garage und es bestünde auch die Möglichkeit, das Einliegerappartement mit hiesigen Gebäude zu verbinden.

Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

Eine eigene Privatsphäre zwischen den beiden Häusern zu schaffen ist absolut kein Problem und nur noch ein minimaler Aufwand. Der Garten ist eh getrennt eingefriedet und bepflanzt. Und im Vorgarten könnte man auch eine Trennung in unterschiedler Form gestalten.

**\*ACHTUNG\*** Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Ausstattung und Details

Heizung vom Haupthaus Heizöl EL, Bj. 2001  
Baujahr Gebäude von 1970  
Energie-Bedarfsausweisausweis vom 16.10.2023 und gültig bis 12.01.2035  
Endenergiebedarf 191,0 kWh(m<sup>2</sup> ° a)  
Ennergieeffizienzklasse F  
Dach mit Dachstuhl erneuert und gedämmt 1989  
Doppel-Verglasung, Kunststoff weiß, mit manuelle Rolläden im EG,  
im DG keine Rolläden.  
Vollkeller  
Elektrik 1989 DG erweitert und im Jahre 2000 im EG  
Wasserleitung entsprechend gleich  
Abwasser durch Bio-Klein-Kläranlage, da ländliches Gebiet  
Die Bäder wurden in den Jahren 1989/2000/2019 errichtet oder teilsaniert  
1 verlängerte Garage mit Zugang zum Haus  
diverse Stellplätze im geschotterten Vorbereich

.....

Nebenhaus (rechte Seite)  
Baujahr des Gebäudes 1996  
Wärmeerzeuger von 1996, Heizöl  
Energieverbrauchsausweis vom 16.10.2023 und gültig bis 12.01.2035  
Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m<sup>2</sup> °a)  
Energieeffizienzklasse D  
Haus in massivbauweise errichtet  
Fassade verklinkert  
Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rolläden manuell  
Hauptbad 2020 erneuert  
gemauerter Kamin  
Garage mit Einliegeteil und jew. eigenen Eingang  
diverse Außenstellplätze im geschotterten Vorbereich



Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft liegt im Außenbezirk an einer Landstraße in Neukirchen-Vluyn zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn, im ländlichen Stadtteil Hochkamer. Diese kleine Stadt ist eine attraktives Örtchen am linken Niederrhein mit hohem Wohnwert. Sie bietet Ihnen sowohl die Nähe zur Natur, als auch eine gute Infrastruktur.

Sie haben die Möglichkeiten zum Wandern, Schwimmen im Freizeitbad, Golfen oder Spaziergehen auf der nahe gelegenen Halde, oder zu dem bekannten Naherholungsgebiet Bloemersheimer Wald mit dem Bloemersheimer Wasserschloss. Gleichzeitig können Sie die Anbindungen zu den Autobahnen A40 und A57, sowie A 42 nutzen. In wenigen Minuten erreichen Sie die umliegenden Städte wie Moers, Kamp-Lintfort, Krefeld und Duisburg.

Das angenehme Umfeld verspricht eine bevorzugte Lage! Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen erreichen Sie, trotz des ländlichen Charakters in wenigen PKW-Minuten.

Ein idealer Ort vom hektischen Treiben abzuschalten.

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)