

Neukirchen-Vluyn

## \* Traumhaus in schöner Natur \*

*Objektnummer: 25070002HH*

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

*www.von-poll.com*

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25070002HH - 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070002HH	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

**Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



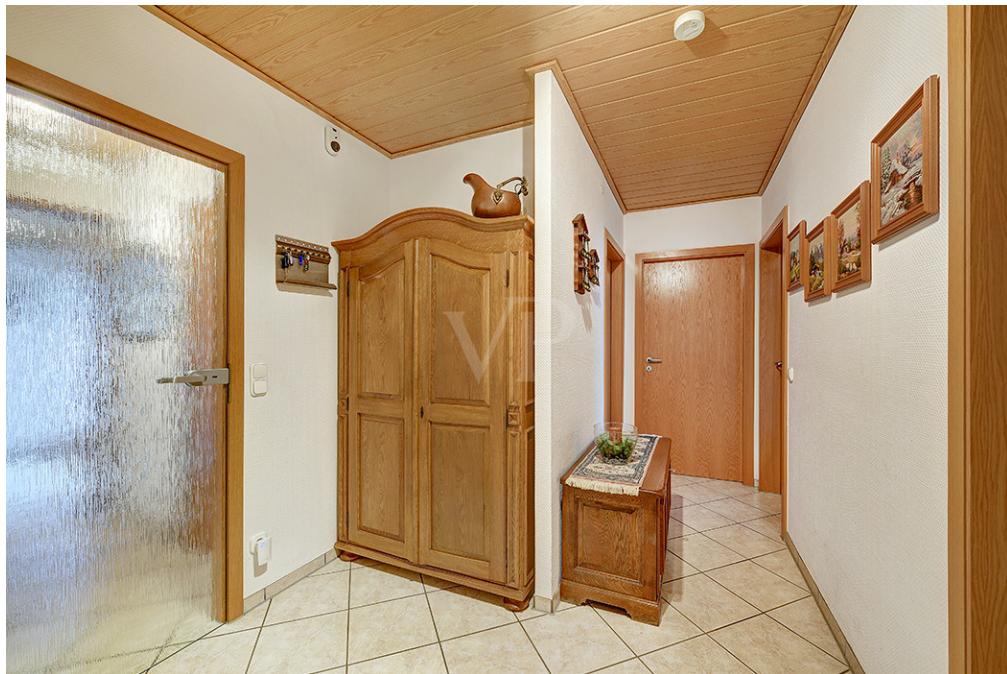
Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein angebautes EFH als WEG, mit Garage und diversen Stellplätzen in unverbauter Lage mit Blick ins Grüne.

Das linke Gebäude, steht sofort zur Verfügung und ist ein Neckermann-Fertighaus, aus dem Jahre 1971. Es ist voll unterkellert und wurde in Großtafelbauweise errichtet. Jahre später wurde das Gebäude noch zusätzlich von außen verklinkert.

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 Bad, 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 jegliche Hobbys.

Eine Garage, in der 2 Pkw hintereinander geparkt werden können und 4 Stellplätze gehören mit dazu.

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

Somit umfasst dieses Gebäude aktuell 5,5- 6,5 Zimmer, 2 Bäder auf insgesamt 191 m<sup>2</sup>. Eine sehr große Hochterrasse und ein abgetrennter Garten mit herrlichem Blick auf die Felder gehören noch mit dazu.

Bitte beachten, dass das vermietete Nachbarhaus von uns mit angeboten wird. Die Mieter haben zum Jahresende gekündigt. Es könnten sich also 2 Generationen, Geschwister oder Freunde zusammenliegend etwas kaufen. Eine absolute Seltenheit!

**Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Ausstattung und Details

Haupthaus (links) /Wohnfläche 171 m<sup>2</sup> / Nutzfläche 95m<sup>2</sup>

Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 13.01.2025 und gültig bis zum 12.01.2035

Baujahr des Gebäudes 1970 / Baujahr Wärmeerzeuger von 2001

Energieträger Heizöl EL

Endenergiebedarf 191,0 kWh(m<sup>2</sup>-a), F

Neckermann Komfort-Haus 114/3 Bj. 1971 mit Satteldach von 1989 mit teilweiser Wohnflächenerweiterung, gedämmt.

Auf die alte Plattenfassade wurde später eine Verklinkerung aufgesetzt.

Einbauküche

EG Kunststoff-Fenster weiß, Doppelverglasung, erneuert 2000

Bad im EG 2000 errichtet und teilsaniert 2019

Das DG entspricht dem Ausbau von 1989.

Hintereinander gesetzte Doppelgarage mit elektr. Schwinger

4 Außenstellplätze

Brunnen-Tauchpumpe für Gartenbewässerung

**Objektnummer: 25070002HH - 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 Spazierengehen 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.

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

**Objektnummer: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25070002HH - 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)