Neukirchen-Vluyn

* Haus mit kleinem Einliegerappartement mit sep.Eingängen in hübscher Natur *

Objektnummer: 25070002NH

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m^2

Objektnummer: 25070002NH - 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Auf einen Blick

Objektnummer	25070002NH
Wohnfläche	ca. 75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	7 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Apartmenthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 133 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ein erster Eindruck

Zum Angebot steht ein schnuckeliges angebautes Haus in einer kleinen WEG und ein dazugehöriges Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²). Des Weiteren einer großen Garage, die mit dem Haus verbunden ist und diverse Stellplätze, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft mit dem linken Nachbarhaus, das ebenfalls zum Kauf im Angebot steht.

Das rechte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert und vermietet.
Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut und mit einer Dusche versehen. Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine Küche und einen großen Wohn-Essraum, sowie ein Büro, Terrasse und einen eigenen eingefriedeten Garten mit Blick ins Grüne.
Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein Familienbad.
Insgesamt weist dieser Wohnteil 3,5 Zimmer auf 75 m² 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 25 m² mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet und ist vermietet.
Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ausstattung und Details

Nebenhaus / Anbau
In Massivbauweise 1996 errichtet.
Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage
Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 133 m²
Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig
Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeerzeuger 1996
Energieträge Heizöl
Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m²-a), D
Kunststoff-Fenster weiß, Rollläden manuell
Kaminanschluss im Wohnzimmer
Vollkeller, bis auf die Garage
Bodenbeläge Fliesen und Laminat
G-WC, Bad im DG und im Keller eine Dusche mit Waschbecken,
große Garage mit Lagerflächen, Schwingtor elektrisch
3 Außenstellplätze
Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG

Objektnummer: 25070002NH - 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.

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25070002NH - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com