

Neukirchen-Vluyn

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

Objektnummer: 25070002NH



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

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	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 115 m ²
Baujahr	1996	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

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/m ² a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

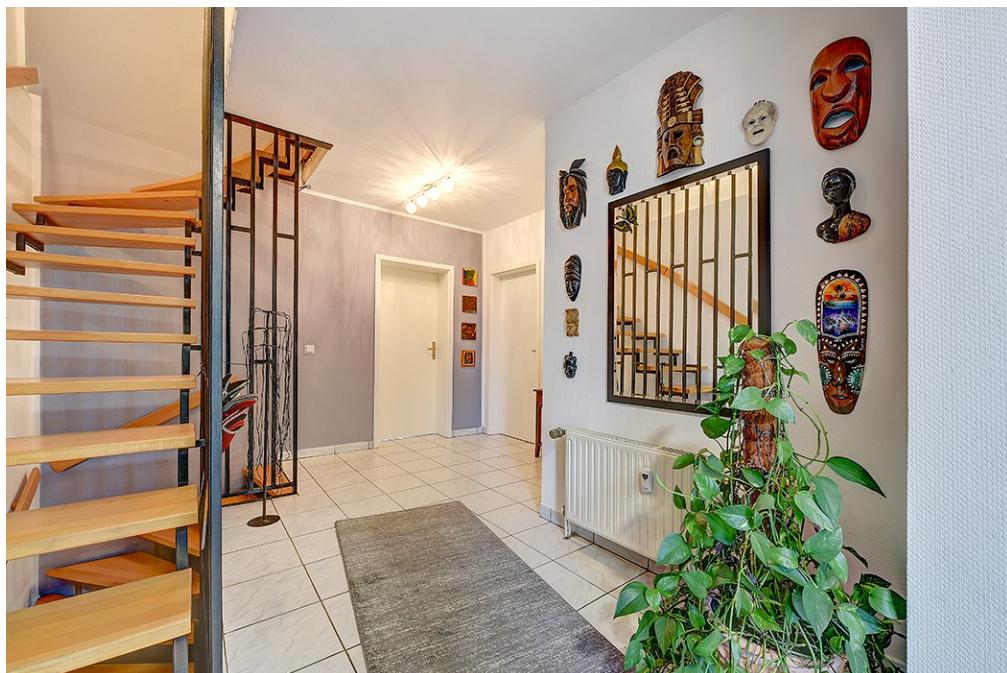
Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie



Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie



Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie



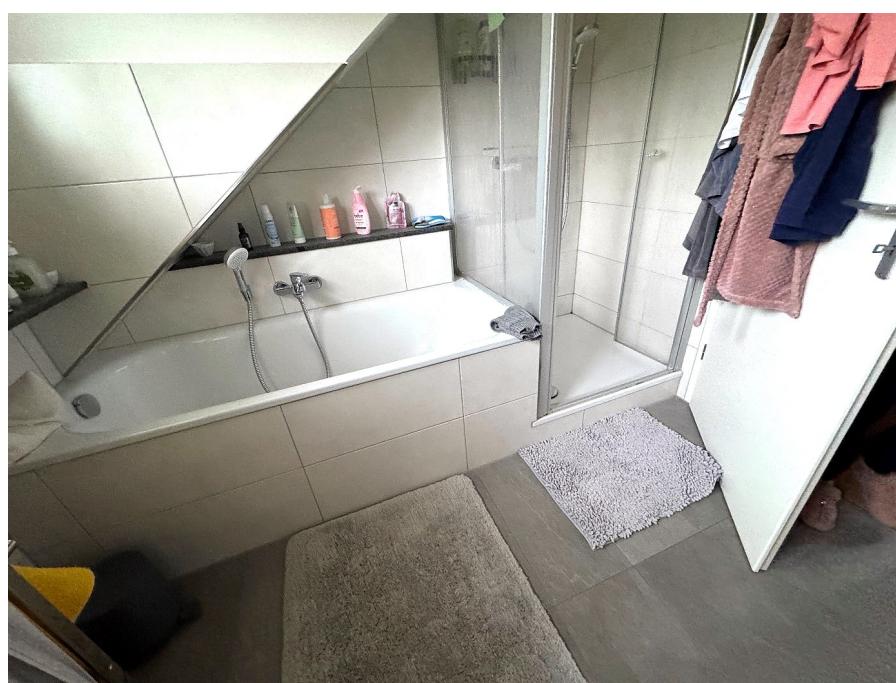
Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

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



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

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

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ein erster Eindruck

Zum Angebot steht ein schnuckeliges angebautes Haus (75m² Wohnfläche) in einer kleinen WEG und ein dazugehöriges Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²). Des Weiteren eine 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.

Diese Immobilie ist aktuell an zwei Parteien vermietet. Beide Mietverträge sind zum Jahresende gekündigt! Zum einen an die Bewohner des Hauses mit 75m² Wohnfläche und an einem Mieter für das Hobby-Appartement.

Das rechte Gebäude, genannt Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert.

Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut und mit einer Dusche versehen, (nur als Nutzfläche deklariert). 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 ausgebauten Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein modernes Familienbad.

Insgesamt weist dieser Wohnteil bei 3,5 Zimmer eine offizielle Wohnfläche von 75 m² auf. Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebauten Garagendach/ kleines Appartement führt. Hier finden Sie ein aktuell vermietetes Einliegerappartement von 25 m² mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet, also Nutzfläche und ist noch vermietet, aber zum Jahresende gekündigt. Natürlich besteht im Erdgeschoß die Garage mit einem Nebenraum als übliche Garagennutzung zur Verfügung.

Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

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

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ausstattung und Details

rechtes Haus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet.

Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 115 m²

Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig

Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeerzeuger 1996

Energieräge 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, Schwingtor elektrisch

3 Außenstellplätze

Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG, samt

Einbauküche

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