

Neukirchen-Vluyn

* Two houses on one property for one price, multi-generational living in beautiful natural surroundings

*

Property ID: 25070002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m² • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 1.608 m²

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

At a glance

Property ID	25070002
Living Space	ca. 247 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9.5
Bedrooms	7
Bathrooms	5
Year of construction	1971
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 210 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	12.01.2035	Final Energy Demand	191.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



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

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

A first impression

This meticulously maintained residential complex is the ideal place for nature lovers who prefer country living but want to be close to the action and live together with multiple generations. The property comprises two houses as a condominium association (WEG) and an additional self-contained apartment (25 sq m) suitable as a hobby room/utility space, each with its own garage and various parking spaces, all on one plot of land as a single property at one price. You can purchase this charming complex as a complete package or view our brochures for individual listings. The left-hand building, the main house, is available immediately and is a Neckermann prefabricated house built in 1971. It has a full basement and was constructed using large-panel construction. It offers a total of 171 sq m of living space, currently distributed across 5-6 rooms. Years later, the exterior was clad in brick. The ground floor was remodeled in 2000 with extensive renovations and major alterations. Currently, the house features a guest WC, a storage room, a bedroom, a large bathroom, and an open-plan living, dining, and kitchen area. The attic was converted in 1989 and fitted with a new roof and insulation. A highlight is the large attic studio, which even includes kitchen connections. It's a fantastic gallery space suitable for a variety of uses. Furthermore, there is a hallway, a children's room, and a large room that was previously two separate rooms. This combined space is currently designated as living space but offers excellent potential for various hobbies. An extended garage and four parking spaces are also included. The house has a full basement, which features a large party room with access to the garden. This building currently comprises 5.5 to 6.5 rooms and two bathrooms, totaling 171 square meters. A very large roof terrace and a separate garden with a magnificent view of the fields are also part of the property. The adjacent building to the right, called the annex/extension, was built in 1996 using solid construction methods. It also has a basement and is currently rented. The basement is partially finished (not living space) and even includes a shower. On the ground floor, you will find a guest toilet, a kitchen, a large living/dining room, an office, a terrace, and a private garden. The converted attic has two bedrooms and a family bathroom. This part of the house offers a total of 3.5 rooms on 75 square meters. The garage was built in the style of the house with a pitched roof. There is a separate entrance leading via a spiral staircase to the converted garage attic/small apartment. Here you will find a currently rented 25-square-meter apartment with a small shower room. This space is designated as a hobby room and is also rented. The ground floor provides access to the garage, and there is also the possibility of connecting the apartment to the main building. There are several parking spaces for various cars in front of the house. Creating a private area between the two houses is absolutely no problem and would require minimal effort. The garden is already separately fenced and

landscaped. And a separation could also be created in the front garden in various ways.

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Details of amenities

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(m² ° 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(m² °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

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

All about the location

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.

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com