

Neukirchen-Vluyn

\* Traumhaus in schöner Natur \*

Property ID: 25070002HH



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

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 842 m<sup>2</sup>

Property ID: 25070002HH - 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## At a glance

Property ID	25070002HH	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 171 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2001
Rooms	5.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1971		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25070002HH - 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/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property





Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## The property



Property ID: 25070002HH - 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](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## A first impression

Angeboten wird ein angebautes EFH als WEG, mit Garage und diversen Stellplätzen in unverbaubarer 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 verklindert.

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!

Property ID: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Details of amenities

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. Schwingtor  
4 Außenstellplätze  
Brunnen-Tauchpumpe für Gartenbewässerung

Property ID: 25070002HH - 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Other information

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 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.

Property ID: 25070002HH - 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](mailto:moers@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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