

Neukirchen-Vluyn

\* Dream house in beautiful natural surroundings \*

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

Offered for sale is an attached detached house (part of a condominium association), with a garage and several parking spaces in an unobstructed location with views of the surrounding countryside. The left-hand building is available immediately and is a Neckermann prefabricated house, built in 1971. It has a full basement and was constructed using large-panel construction. Years later, the exterior was clad in brick. The ground floor was remodeled in 2000 with large openings and numerous renovations. Currently, it 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. This fantastic gallery space is suitable for a variety of uses. Furthermore, there is a bathroom, a children's room, and a large room that was previously divided into two rooms. This combined space, currently designated as residential living space, offers excellent potential for any hobby. A garage with two tandem parking spaces and four additional parking spaces are included. The house has a full basement, featuring a large, tastefully furnished party room with access to the garden. This property currently comprises 5.5 to 6.5 rooms and two bathrooms, totaling 191 square meters. A very large roof terrace and a separate garden with stunning views of the fields are also included. Please note that the neighboring house, currently rented, is also being offered for sale. The tenants have given notice to vacate by the end of the year. This presents an opportunity for two generations, siblings, or friends to purchase a property together – a truly rare opportunity!

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)