

Neukirchen-Vluyn

* Dos casas en una propiedad por un precio, vida multigeneracional en un hermoso entorno natural *

Número de propiedad: 25070002



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m² • HABITACIONES: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.608 m²

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

De un vistazo

Número de propiedad	25070002
Superficie habitable	ca. 247 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9.5
Dormitorios	7
Baños	5
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	849.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2001
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 210 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	12.01.2035	Demanda de energía final	191.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propiedad



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

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Una primera impresión

Este complejo residencial, cuidadosamente mantenido, es el lugar ideal para los amantes de la naturaleza que prefieren la vida en el campo, pero desean estar cerca de la acción y convivir con varias generaciones. La propiedad consta de dos casas en régimen de comunidad de propietarios (WEG) y un apartamento independiente adicional (25 m²) apto como cuarto de ocio/lavadero, cada una con su propio garaje y varias plazas de aparcamiento, todo en una sola parcela como propiedad única a un precio único. Puede adquirir este encantador complejo como paquete completo o consultar nuestros folletos para ver anuncios individuales. El edificio de la izquierda, la casa principal, está disponible de inmediato y es una casa prefabricada Neckermann construida en 1971. Cuenta con sótano completo y se construyó con paneles de gran tamaño. Ofrece un total de 171 m² de espacio habitable, actualmente distribuidos en 5-6 habitaciones. Años más tarde, el exterior se revistió de ladrillo. La planta baja se remodeló en el año 2000 con amplias renovaciones y reformas importantes.

Actualmente, la casa cuenta con un aseo de invitados, un trastero, un dormitorio, un amplio baño y una zona de estar, comedor y cocina de planta abierta. El ático se reformó en 1989 y se le instaló un nuevo techo y aislamiento. Destaca el amplio estudio en el ático, que incluso incluye conexiones a la cocina. Es una fantástica galería con múltiples usos. Además, cuenta con un recibidor, una habitación infantil y una gran sala que antes eran dos habitaciones separadas. Este espacio combinado se destina actualmente a vivienda, pero ofrece un excelente potencial para diversas aficiones. También incluye un garaje ampliado y cuatro plazas de aparcamiento. La casa dispone de un sótano completo, que alberga un amplio salón de fiestas con acceso al jardín. Este edificio consta actualmente de 5,5 a 6,5 habitaciones y dos baños, con una superficie total de 171 metros cuadrados. Una amplia azotea y un jardín independiente con magníficas vistas a los campos también forman parte de la propiedad. El edificio adyacente a la derecha, llamado anexo/extensión, se construyó en 1996 con sólidos métodos de construcción. También cuenta con un sótano y actualmente está alquilado. El sótano está parcialmente terminado (no es la vivienda) e incluso incluye una ducha. En la planta baja encontrará un aseo de invitados, una cocina, un amplio salón-comedor, un despacho, una terraza y un jardín privado. El ático reformado cuenta con dos dormitorios y un baño familiar. Esta parte de la casa ofrece un total de 3,5 habitaciones en 75 m². El garaje se construyó siguiendo el estilo de la casa, con techo inclinado. Hay una entrada independiente que conduce, a través de una escalera de caracol, al ático-garaje reformado, convertido en un pequeño apartamento. Aquí encontrará un apartamento de 25 m², actualmente alquilado, con un pequeño baño. Este espacio se utiliza como sala de ocio y también se alquila. La planta baja da acceso al garaje y también existe la

posibilidad de conectar el apartamento con el edificio principal. Hay varias plazas de aparcamiento para varios coches delante de la casa. Crear una zona privada entre las dos casas es muy sencillo y requiere un mínimo esfuerzo. El jardín ya está vallado y ajardinado por separado. También se podría crear una separación en el jardín delantero de diversas maneras.

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Detalles de los servicios

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 verklindert
Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rolläden manuell
Hauptbad 2020 erneuert
gemauerter Kamin
Garage mit Einliegeteil und jew. eigenen Eingang
diverse Außenstellplätze im geschotterten Vorbereich

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com