

## Neukirchen-Vluyn

\* Casa con un pequeño apartamento independiente con entradas independientes en un hermoso entorno natural \*

Número de propiedad: 25070002NH



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 765 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25070002NH - 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25070002NH                                     |
| Superficie habitable | ca. 75 m²                                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1996                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 399.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                              |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2001                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Espacio utilizable             | ca. 115 m²                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 12.01.2035 | Consumo de energía final                            | 112.20 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |



Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad





Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad





Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad





Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad





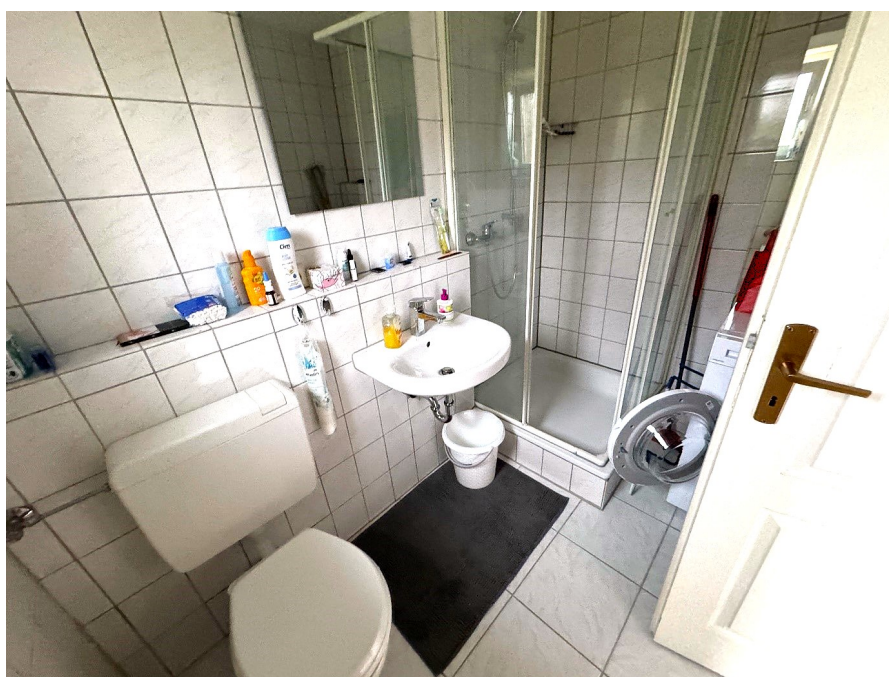
Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad



Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## La propiedad





Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

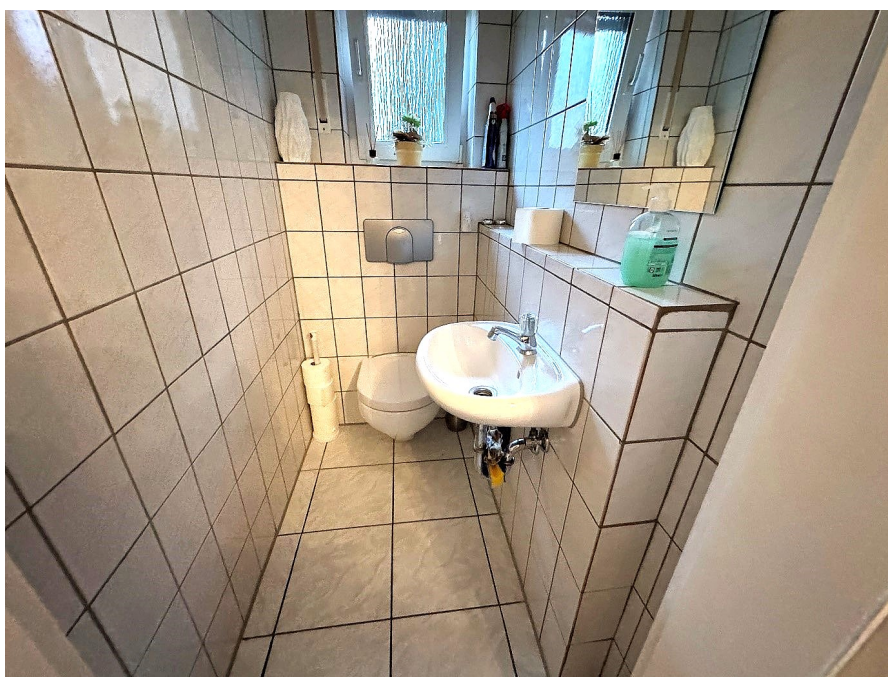
## La propiedad





Número de propiedad: 25070002NH - 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](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Una primera impresión

Se ofrece a la venta una encantadora casa adosada (75 m<sup>2</sup> de superficie habitable) en una pequeña comunidad de propietarios (WEG) y un apartamento anexo (25 m<sup>2</sup>) utilizado como cuarto de ocio y lavadero. También se incluye un amplio garaje conectado a la casa y varias plazas de aparcamiento, todo en una sola propiedad, formando una unidad con la casa vecina a la izquierda, que también está a la venta. Esta propiedad está actualmente alquilada a dos personas. Ambos contratos de arrendamiento finalizan a final de año: uno a los residentes de la casa de 75 m<sup>2</sup> y otro al inquilino del apartamento de ocio. El edificio de la derecha, la ampliación, se construyó en 1996 con sólidos métodos de construcción y cuenta con sótano. Este sótano está parcialmente terminado e incluye una ducha (declarada solo como lavadero). En la planta baja encontrará un aseo de cortesía, una cocina, un amplio salón-comedor, un despacho, una terraza y un jardín privado y vallado con vistas a la vegetación circundante. El ático, una vez terminado, cuenta con dos dormitorios y un moderno baño familiar. Esta sección residencial, de 3,5 habitaciones, tiene una superficie habitable oficial de 75 m<sup>2</sup>. El garaje, con techo inclinado, está adosado a la casa, con un estilo que recuerda a una casa. Una entrada independiente conduce, a través de una escalera de caracol, al ático/pequeño apartamento reformado. Aquí encontrará un apartamento de 25 m<sup>2</sup>, actualmente alquilado, con un pequeño baño con ducha. Este espacio está destinado a sala de ocio, es decir, espacio utilizable, y actualmente está alquilado, pero el contrato de arrendamiento finaliza a finales de año. Naturalmente, el garaje con una habitación contigua está disponible en la planta baja para uso estándar. Hay amplio aparcamiento frente a la casa.

Número de propiedad: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Detalles de los servicios

rechtes Haus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet.

Wohnfläche 75 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m<sup>2</sup> über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 115 m<sup>2</sup>

Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig

Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeerzeuger 1996

Energieträge Heizöl

Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m<sup>2</sup>-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



Número de propiedad: 25070002NH - 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25070002NH - 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](mailto:moers@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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