

Neukirchen-Vluyn

Deux maisons sur une même propriété pour un seul prix, un cadre de vie multigénérationnel dans un environnement naturel exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25070002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m² • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.608 m²

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070002
Surface habitable	ca. 247 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9.5
Chambres à coucher	7
Salles de bains	5
Année de construction	1971
Place de stationnement	7 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	849.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 210 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	191.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Une première impression

Ce complexe résidentiel, entretenu avec le plus grand soin, est idéal pour les amoureux de la nature qui apprécient le calme de la campagne tout en souhaitant être proches des commodités et vivre en communauté intergénérationnelle. La propriété comprend deux maisons en copropriété (WEG) et un appartement indépendant de 25 m² pouvant servir de salle de loisirs ou d'espace utilitaire. Chaque maison dispose de son propre garage et de plusieurs places de parking, le tout sur un seul terrain, proposé à un prix unique. Vous pouvez acquérir ce charmant ensemble ou consulter nos brochures pour découvrir les biens individuellement. La maison principale, située à gauche, est disponible immédiatement. Il s'agit d'une maison préfabriquée Neckermann construite en 1971. Elle possède un sous-sol complet et a été construite selon la technique des panneaux préfabriqués. Elle offre une surface habitable totale de 171 m², actuellement répartie sur 5 à 6 pièces. L'extérieur a été revêtu de briques quelques années plus tard. Le rez-de-chaussée a fait l'objet d'une rénovation complète en 2000, avec d'importants travaux de rénovation et de transformation. Actuellement, la maison comprend des toilettes invités, un débarras, une chambre, une grande salle de bains et un espace de vie ouvert regroupant salon, salle à manger et cuisine. Les combles ont été aménagés en 1989 et bénéficient d'une nouvelle toiture et d'une isolation neuve. Le grand studio aménagé sous les combles, équipé d'une cuisine, constitue un atout majeur. Cet espace, idéal pour une exposition ou toute autre activité, se prête à de multiples usages. On trouve également un couloir, une chambre d'enfant et une grande pièce autrefois composée de deux pièces distinctes. Cet espace, actuellement aménagé en pièce à vivre, offre un excellent potentiel pour divers loisirs. Un garage agrandi et quatre places de parking complètent la propriété. Le sous-sol, entièrement aménagé, comprend une grande salle de réception avec accès au jardin. Ce bâtiment totalise actuellement 5,5 à 6,5 pièces et deux salles de bains, pour une superficie de 171 mètres carrés. Une très grande terrasse sur le toit et un jardin privatif offrant une vue imprenable sur la campagne font également partie de la propriété. Le bâtiment adjacent à droite, appelé annexe/extension, a été construit en 1996 selon des méthodes de construction robustes. Il possède également un sous-sol et est actuellement loué. Le sous-sol est partiellement aménagé (non habitable) et comprend une douche. Au rez-de-chaussée, vous trouverez des toilettes invités, une cuisine, un grand séjour/salle à manger, un bureau, une terrasse et un jardin privatif. Les combles aménagés comprennent deux chambres et une salle de bains familiale. Cette partie de la maison offre un total de 3,5 pièces sur 75 m². Le garage, construit dans le même style que la maison, possède un toit à deux pans. Une entrée indépendante, accessible par un escalier en colimaçon, mène aux combles aménagés du garage, transformés en petit appartement. Ce dernier, d'une superficie de 25 m², est actuellement

loué et dispose d'une petite salle d'eau. Cet espace est aménagé en salle de loisirs et est également loué. Le rez-de-chaussée donne accès au garage et il est possible de relier l'appartement au bâtiment principal. Plusieurs places de parking sont disponibles devant la maison. Créer un espace privatif entre les deux maisons est tout à fait possible et ne demanderait que peu d'efforts. Le jardin est déjà clôturé et paysagé. Une séparation pourrait également être créée dans le jardin de devant de différentes manières.

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Détails des commodités

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)
Energieeffizienzklasse 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

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com