

Neukirchen-Vluyn

* Naturliebhaber und Mehrgenerationen aufgepasst!
Zwei Häuser auf einem Grundstück zu einem Preis

*

CODE DU BIEN: 25070002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m² • PIÈCES: 10.5 • 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	10.5
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	899.000 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. 232 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



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

Die sehr gepflegte Wohnanlage ist der ideale Ort für Naturliebhaber, die das Landleben bevorzugen, aber nah am Geschehen sein wollen und mit mehreren Generationen zusammenleben möchten. Denn zum Angebot stehen 2 Häuser als WEG und ein zusätzliches Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²) mit jeweiligen Garagen und diversen Stellplätzen, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft zu einem Preis. Sie können diese bezaubernde Wohnanlage nur in einem Paket kaufen. Das linke Gebäude, genannt Haupthaus, 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. Hier finden Sie einen riesigen Wohn-Schlafrum, ein Bad, ein Kinderzimmer vor und 1-2 Kinderzimmer die aktuell nicht getrennt sind. Eine Garage und 4 Stellplätze gehören mit dazu. Das Haus ist voll unterkellert. Dort finden Sie einen großen Partyraum mit Zugang zum Garten. Somit umfasst dieses Gebäude aktuell 5,5- 6,5 Zimmer, 2 Bäder auf insgesamt 171,66m². Eine wirklich sehr große Hochterrasse und ein abgetrennter Garten mit herrlichem Blick auf die Felder gehören noch mit dazu. Das rechte benachbarte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist ebenfalls unterkellert und ist vermietet. Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut und mit einer Dusche versehen. Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine Küche und einen großen-Wohn-Essraum, sowie ein Büro vor, Terrasse und eigener Garten. Das ausgebauten Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein Familienbad. Insgesamt weist dieser Wohnteil 3,5 Zimmer auf 75,5 m² auf. Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebauten Garagendach/ kleines Appartement führt. Hier finden Sie ein aktuell vermietetes Einliegerappartement von ca. 25m² mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet und ist vermietet. Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

CODE DU BIEN: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Détails des commodités

Haupthaus /Wohnfläche 171m² / Nutzfläche 99m²
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(m²-a), F
Neckermann KomfortHaus 114/3 Bj. 1971 mit Satteldach von 1989 mit teilweiser
Wohnflächenerweiterung, gedämmt.
Auf die alte Plattenfassade wurde später eine Verklinkerung aufgesetzt.
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
Nebenhaus / Anbau
In Massivbauweise 1996 errichtet.
Wohnfläche 75,48m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage
Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 133,67
Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig
Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeerzeuger 1996
Energieträger Heizöl
Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m²-a), D
Kunststoff-Fenster weiß, Rollläden manuell
Kaminanschluss im Wohnzimmer
Vollkeller bis auf Garage
Bodenbeläge Fliesen und Laminat
G-WC, Bad im DG und im Keller eine Dusche mit Waschbecken,
große Garage mit Lagerflächen, Schwingtor elektrisch
3 Außenstellplätze
Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG

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 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com