

Neukirchen-Vluyn

* Maison de rêve dans un cadre naturel magnifique *

CODE DU BIEN: 25070002HH



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 842 m²

CODE DU BIEN: 25070002HH - 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070002HH	Prix d'achat	459.000 EUR
Surface habitable	ca. 171 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	Modernisation / Rénovation	2001
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 95 m ²
Année de construction	1971	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2035	Consommation d'énergie	191.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



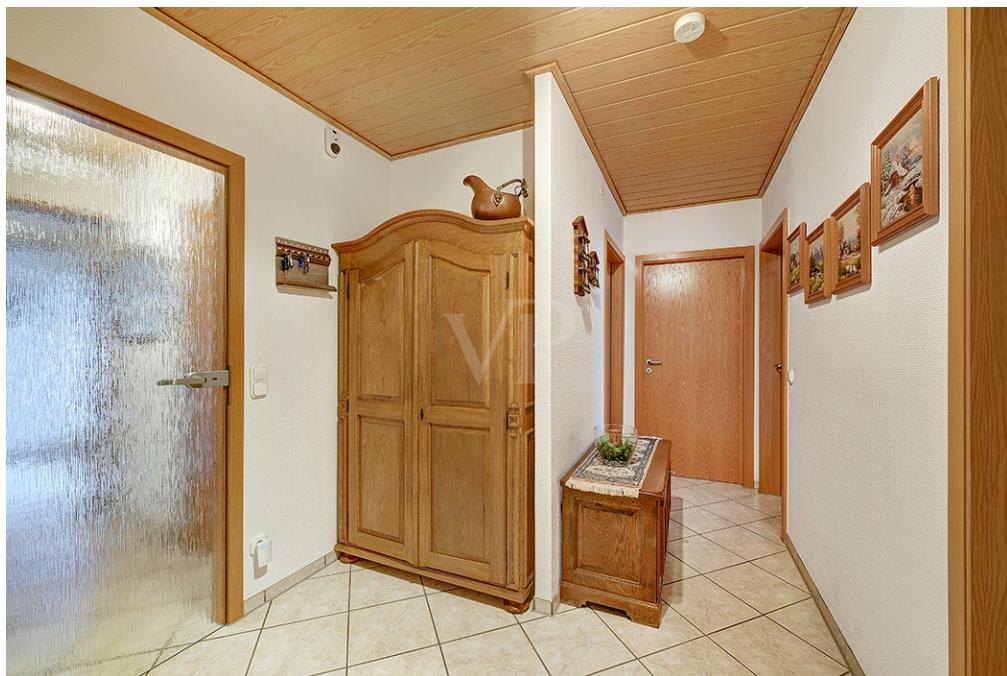
CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



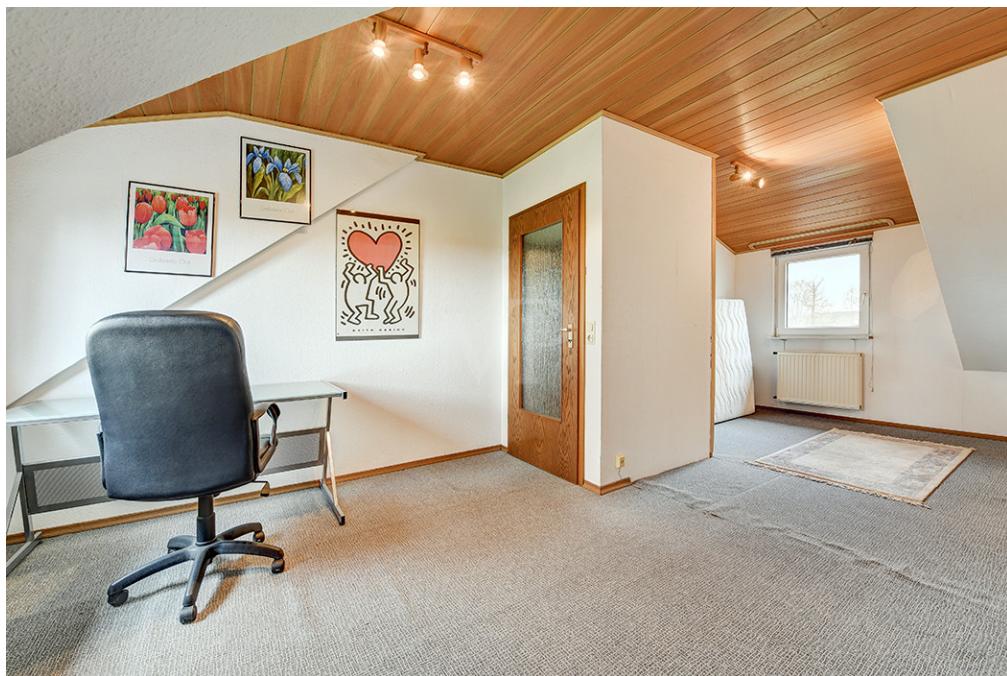
CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Une première impression

À vendre : une maison individuelle mitoyenne (faisant partie d'une copropriété), avec garage et plusieurs places de parking, bénéficiant d'une vue dégagée sur la campagne environnante. Le bâtiment de gauche, disponible immédiatement, est une maison préfabriquée Neckermann construite en 1971. Elle dispose d'un sous-sol complet et a été construite selon la méthode des panneaux préfabriqués. Quelques années plus tard, sa façade a été revêtue de briques. Le rez-de-chaussée a été rénové en 2000, avec de grandes ouvertures et de nombreux aménagements. Il comprend actuellement 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 principal atout de cette propriété est son vaste studio sous les combles, équipé d'une cuisine. Cet espace, véritable galerie d'art, se prête à de multiples usages. On y trouve également une salle de bains, une chambre d'enfant et une grande pièce autrefois divisée en deux. Cet espace, actuellement aménagé en espace de vie, offre un excellent potentiel pour la pratique d'un loisir. Un garage double en enfilade et quatre places de parking supplémentaires sont inclus. La maison dispose d'un sous-sol complet comprenant une grande salle de réception meublée avec goût et donnant sur le jardin. Ce bien se compose actuellement de 5,5 à 6,5 pièces et de deux salles de bains, pour une surface habitable totale de 191 mètres carrés. Une très grande terrasse sur le toit et un jardin privatif offrant une vue imprenable sur la campagne environnante complètent ce bien. Veuillez noter que la maison voisine, actuellement louée, est également mise en vente. Les locataires ont donné leur préavis de départ avant la fin de l'année. Cette situation représente une opportunité exceptionnelle pour deux générations, des frères et sœurs ou des amis d'acquérir un bien immobilier ensemble !

CODE DU BIEN: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Détails des commodités

Haupthaus (links) /Wohnfläche 171 m² / Nutzfläche 95m²

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 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

CODE DU BIEN: 25070002HH - 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 Spazierengehen 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070002HH - 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