

Neukirchen-Vluyn

* Haus mit kleinem Einliegerappartement mit
sep. Eingängen in hübscher Natur *

CODE DU BIEN: 25070002NH



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²

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

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25070002NH |
| Surface habitable | ca. 75 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1996 |
| Place de stationnement | 7 x surface libre, 3 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 399.000 EUR |
| Type de bien | Petit immeuble |
| 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. 133 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Informations énergétiques

| | | | |
|--|---------------------|---|---------------------------------------|
| Chauffage | Huile | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 12.01.2035 | Consommation finale d'énergie | 112.20 kWh/m ² a |
| Source d'alimentation | Combustible liquide | Classement énergétique | D |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1996 |

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



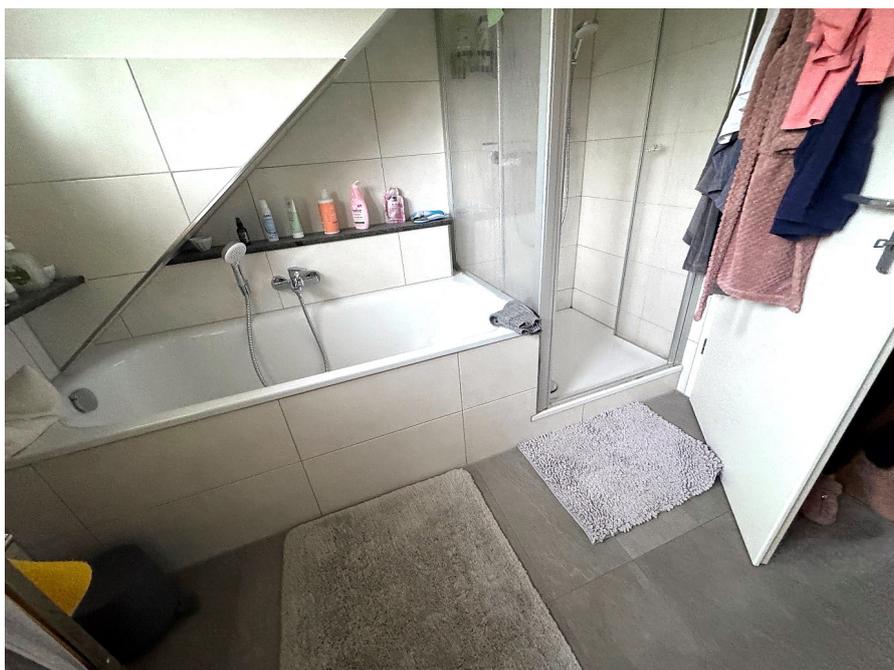
CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



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

Une première impression

Zum Angebot steht ein schnuckeliges angebautes Haus in einer kleinen WEG und ein dazugehöriges Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²). Des Weiteren einer großen Garage, die mit dem Haus verbunden ist und diverse Stellplätze, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft mit dem linken Nachbarhaus, das ebenfalls zum Kauf im Angebot steht.

Das rechte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert und 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, Terrasse und einen eigenen eingefriedeten Garten mit Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein Familienbad. Insgesamt weist dieser Wohnteil 3,5 Zimmer auf 75 m² auf.

Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebaute Garagendach/kleines Appartement führt. Hier finden Sie ein aktuell vermietetes Einliegerappartement von 25 m² 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Détails des commodités

Nebenhaus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet.

Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 133 m²

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 die 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: 25070002NH - 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25070002NH - 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