

Neukirchen-Vluyn

\* Két ház egy telken egy árért, több generáció együttélése gyönyörű természeti környezetben \*

VP azonosító: 25070002



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

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 247 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9.5 • FÖLDTERÜLET: 1.608 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25070002                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 247 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 9.5                                  |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 5                                    |
| Építés éve            | 1971                                 |
| Parkolási lehetőségek | 7 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 849.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2001                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Hasznos terület          | ca. 210 m²                                                                |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.01.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 191.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                       |

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az első benyomás

Ez a gondosan karbantartott lakópark ideális hely a természet szerelmeseinek, akik a vidéki életet kedvelik, de közel szeretnének lenni a nyüzsgéshez és több generációval együtt élni. Az ingatlan két házból áll társasházi társasházként (WEG), valamint egy további, önálló lakásból (25 m<sup>2</sup>), amely hobbiszobaként/háztartási helyiségként is alkalmas, mindegyikhez saját garázs és több parkolóhely tartozik, mindezt egyetlen telken, egyetlen ingatlanként, egy áron. Ezt a bájos komplexumot komplett csomagként is megvásárolhatja, vagy megtekintheti broszúráinkat az egyes listák megtekintéséhez. A bal oldali épület, a foház, azonnal költözhető, és egy 1971-ben épült Neckermann előre gyártott ház. Teljes pincével rendelkezik, és nagyméretű panelekből épült. Összesen 171 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely jelenleg 5-6 szobában oszlik meg. Évekkel később a külső burkolatot téglával burkolták. A földszintet 2000-ben felújították, átfogó felújítással és jelentős átalakításokkal. Jelenleg a házban egy vendég WC, egy tárolóhelyiség, egy hálószoba, egy nagy fürdőszoba, valamint egy nyitott terasz nappali, étkező és konyha található. A padlást 1989-ben alakították át, új tetőt és szigetelést kaptak. Kiemelkedő tulajdonsága a nagyméretű tetőtéri stúdió, amely konyhakapcsolatokkal is rendelkezik. Fantasztikus galériatér, amely sokféle célra alkalmas. Ezenkívül van egy elosztó, egy gyerekszoba és egy nagy szoba, amely korábban két különálló szoba volt. Ez az egyesített tér jelenleg lakótérként van kijelölve, de kiváló lehetőséget kínál különféle hobbik számára. Egy kibővített garázs és négy parkolóhely is tartozik hozzá. A házhoz egy teljes pince tartozik, amelyben egy nagy rendezvényterem található, ahonnan a kertbe lehet jutni. Az épület jelenleg 5,5-6,5 szobából és két fürdőszobából áll, összesen 171 négyzetméteren. Az ingatlanhoz tartozik egy nagyon nagy tetoterasz és egy különálló kert, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a mezókra. A jobb oldalon található szomszédos épület, az úgynevezett melléképület, 1996-ban épült szilárd építési módszerekkel. Van hozzá pince is, amelyet jelenleg bérbe adnak. A pince részben befejezett (nem lakótér), és még egy zuhanyzó is található benne. A földszinten található egy vendégmosdó, egy konyha, egy nagy nappali/étkező, egy iroda, egy terasz és egy privát kert. Az átalakított tetotérben két hálószoba és egy családi fürdőszoba található. A háznak ez a része összesen 3,5 szobát kínál 75 négyzetméteren. A garázs a ház stílusában épült, ferde tetővel. Külön bejáraton keresztül, csigalépcsőn keresztül lehet feljutni az átalakított garázspadlásra/kis lakásba. Itt található egy jelenleg bérelt 25 négyzetméteres lakás egy kis zuhanyzós fürdőszobával. Ez a helyiség hobbiszobaként van kijelölve, és szintén bérbe adják. A földszintre nyílik a garázs, és lehetőség van a lakás főépülettel való összekötésére is. A ház előtt több parkolóhely található különböző autók számára. A két ház között egy privát terület kialakítása egyáltalán nem jelent problémát, és minimális erőfeszítést igényelne. A kert már külön kerítéssel és parkosított.

Az elokertben is többféleképpen el lehet térelválasztót kialakítani.

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Részletes felszereltség

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(m<sup>2</sup> ° a)  
Ennergieeffizienzklasse 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(m<sup>2</sup> °a)  
Energieeffizienzklasse D  
Haus in massivbauweise errichtet  
Fassade verklindert  
Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rolläden manuell  
Hauptbad 2020 erneuert  
gemauerter Kamin  
Garage mit Einliegeteil und jew. eigenen Eingang  
diverse Außenstellplätze im geschotterten Vorbereich

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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