

Neukirchen-Vluyn

* Álomház gyönyörű természeti környezetben *

VP azonosító: 25070002HH



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 842 m²

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

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

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Áttekintés

VP azonosító	25070002HH	Vételár	459.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 171 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5.5	Modernizálás / felújítás	2001
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 95 m ²
Építés éve	1971	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.01.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	191.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az ingatlan



VP azonosító: 25070002HH - 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

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Az elso benyomás

Eladó egy különálló, társasházhhoz tartozó, garázsos családi ház (egy társasház része), akadálymentes helyen, kilátással a környező vidékre. A bal oldali épület azonnal költözhető, egy 1971-ben épült Neckermann előre gyártott ház. Teljes pincével rendelkezik, és nagyméretű panelekből épült. Évekkel később a különböző burkolatot téglával burkolták. A földszintet 2000-ben újították fel nagy nyílásokkal és számos felújítással. Jelenleg egy vendég WC, egy tároló, egy hálószoba, egy nagy fürdoszoba, valamint egy nyitott terület nappali, étkező és konyha található benne. A padlást 1989-ben alakították át, új tetőt és szigetelést kapott. Kiemelkedő a nagy tetőtéri stúdió, amely konyhacsatlakozásokat is tartalmaz. Ez a fantasztikus galériatér sokféle célra alkalmas. Ezenkívül van egy fürdoszoba, egy gyerekszoba és egy nagy szoba, amely korábban két helyiségre volt osztva. Ez a jelenleg lakótérként kijelölt, kombinált tér kiváló lehetőséget kínál bármilyen hobbi számára. A házhoz tartozik egy garázs két tandem parkolóhellyel és négy további parkolóhely. A ház teljes pincével rendelkezik, amelyben egy nagy, ízlésesen berendezett rendezvényterem található, ahonnan a kert is kilép. Az ingatlan jelenleg 5,5-6,5 szobából és két fürdoszobából áll, összesen 191 négyzetméteren. Egy nagyon nagy tetoterasz és egy különálló kert is tartozik hozzá, lenyugöző kilátással a mezőkre. Felhívjuk figyelmét, hogy a jelenleg bérelt szomszédos ház is eladásra kínálják. A bérlok bejelentették, hogy az év végéig kiköltöznek. Ez lehetőséget kínál két generáció, testvérek vagy barátok számára, hogy közösen vásároljanak ingatlant – egy igazán ritka alkalom!

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Részletes felszereltség

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. Schwinger

4 Außenstellplätze

Brunnen-Tauchpumpe für Gartenbewässerung

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25070002HH - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com