

Neukirchen-Vluyn

\* Ház egy kis, önálló apartmannal, külön bejárattal,  
gyönyörű természeti környezetben \*

VP azonosító: 25070002NH



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 765 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

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

**VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Áttekintés

VP azonosító	25070002NH	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2001
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
Építés éve	1996	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

**VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.01.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

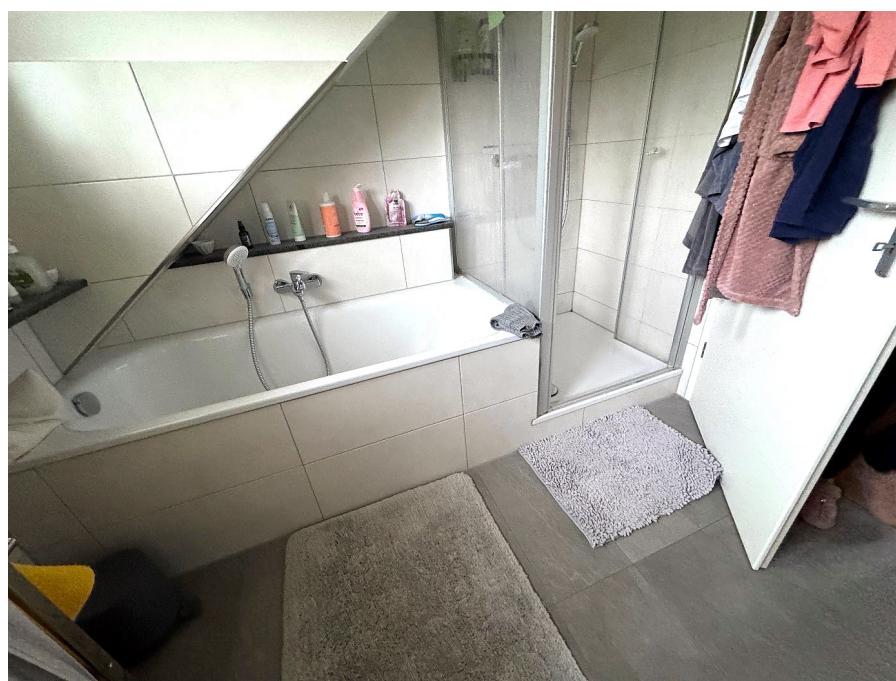
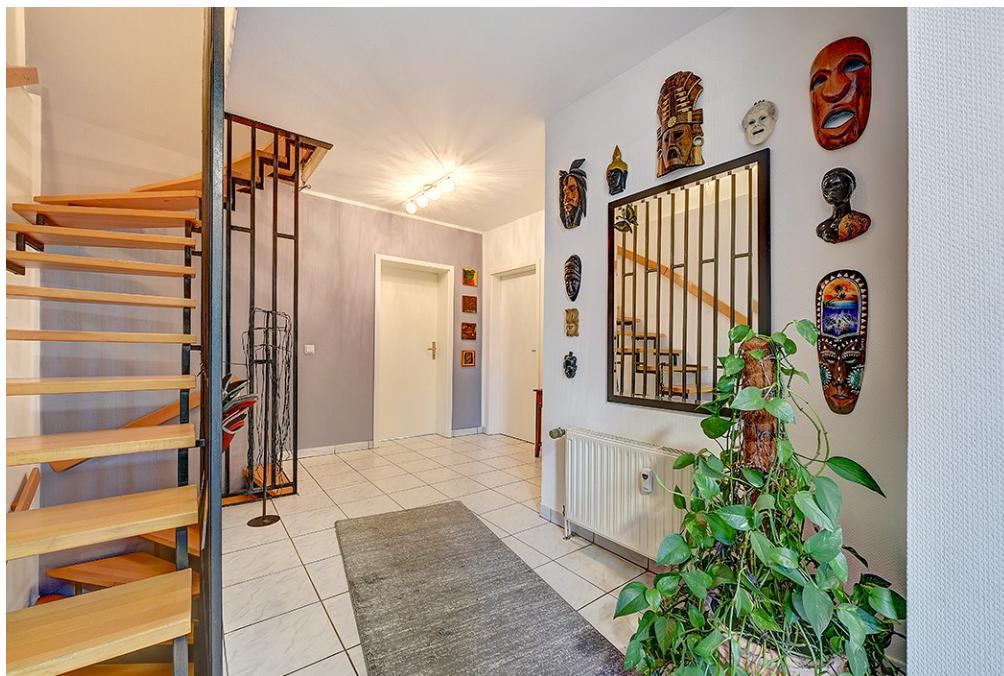
VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070002NH - 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

**VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## Az elso benyomás

Eladó egy bájos, 75 nm-es lakótérrel rendelkezo, kis társasházi társasházhhoz (WEG) tartozó, kapcsolódó ház és egy mellette lévo, hobbiszobaként/háztartási helyiséggéként használt nagylakás (25 nm). A házhoz tartozik még egy nagy garázs és több parkolóhely, amelyek egy telken helyezkednek el, egyetlen egységet alkotva a bal oldali szomszédos házzal, amely szintén eladó. Az ingatlan jelenleg két félnek van bérbe adva. Mindkét bérleti szerződés az év végén megszunik: az egyik a 75 nm-es ház lakónak, a másik a hobbilakás bérlojának. A jobb oldali épület, a bovítmény, 1996-ban épült masszív építési módszerekkel, és pincével rendelkezik. Az alagsor részben befejezett, és zuhanyzót tartalmaz (csak háztartási helyiséggéként van feltüntetve). A földszinten található egy vendégmosdó, egy konyha, egy nagy nappali/étkezo, egy iroda, egy terasz és egy privát, bekerített kert, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldterületre. A kész tetötérben két hálószoba és egy modern családi fürdoszoba található. Ez a 3,5 szobás lakórész 75 m<sup>2</sup>-es hivatalos lakóterülettel rendelkezik. A ferde tetős garázs családi ház stílusban csatlakozik a házhoz. Külön bejáraton keresztül, csigalépcson keresztül juthatunk az átalakított garázspadlásra/kis lakásba. Itt egy jelenleg bérelt 25 m<sup>2</sup>-es lakás található egy kis zuhanyzós fürdoszobával. Ez a helyiség hobbiszobaként, azaz használható térként van kijelölve, és jelenleg bérbe van adva, de a bérleti szerződés az év végén megszunik. Természetesen a földszinten a garázs és egy hozzá tartozó helyiség is rendelkezésre áll standard garázshasználatra. A ház előtt boséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre.

VP azonosító: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## Részletes felszereltség

rechtes Haus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet.

Wohnfläche 75 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m<sup>2</sup> über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 115 m<sup>2</sup>

Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig

Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeerzeuger 1996

Energieträge Heizöl

Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m<sup>2</sup>-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, Schwinger elektrisch

3 Außenstellplätze

Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG, samt

Einbauküche

**VP azonosító: 25070002NH - 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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

**VP azonosító: 25070002NH - 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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