

Neukirchen-Vluyn

* Due case su una proprietà a un prezzo unico, vita multigenerazionale in uno splendido ambiente naturale *

Codice oggetto: 25070002



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m² • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.608 m²

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070002
Superficie netta	ca. 247 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9.5
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 210 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2035	Consumo energetico	191.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



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

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Una prima impressione

Questo complesso residenziale, curato nei minimi dettagli, è il luogo ideale per gli amanti della natura che preferiscono la vita in campagna ma desiderano essere vicini al centro e vivere insieme a più generazioni. La proprietà comprende due case in condominio (WEG) e un ulteriore appartamento indipendente (25 mq) adatto come sala hobby/locale tecnico, ciascuna con il proprio garage e diversi posti auto, il tutto su un unico lotto di terreno, come proprietà unica a un prezzo unico. È possibile acquistare questo affascinante complesso come pacchetto completo o consultare le nostre brochure per annunci individuali. L'edificio a sinistra, la casa principale, è disponibile da subito ed è una casa prefabbricata Neckermann costruita nel 1971. Ha un seminterrato completo ed è stata costruita con pannelli di grandi dimensioni. Offre un totale di 171 mq di superficie abitabile, attualmente distribuiti in 5-6 stanze. Anni dopo, l'esterno è stato rivestito in mattoni. Il piano terra è stato ristrutturato nel 2000 con ampi lavori di ristrutturazione e modifiche sostanziali. Attualmente, la casa dispone di un bagno per gli ospiti, un ripostiglio, una camera da letto, un ampio bagno e una zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. La mansarda è stata ristrutturata nel 1989 e dotata di un nuovo tetto e isolamento. Un punto forte è l'ampio studio mansardato, che include persino gli allacciamenti per la cucina. È un fantastico spazio galleria adatto a una varietà di usi. Inoltre, c'è un corridoio, una camera per i bambini e un'ampia stanza che in precedenza era divisa in due stanze separate. Questo spazio combinato è attualmente adibito a zona abitativa, ma offre un ottimo potenziale per diversi hobby. Sono inclusi anche un garage ampliato e quattro posti auto. La casa dispone di un seminterrato completo, che comprende un'ampia sala per feste con accesso al giardino. Questo edificio comprende attualmente da 5,5 a 6,5 stanze e due bagni, per un totale di 171 metri quadrati. Fanno parte della proprietà anche un'ampia terrazza sul tetto e un giardino separato con una magnifica vista sui campi. L'edificio adiacente sulla destra, denominato annesso/ampliamento, è stato costruito nel 1996 con solidi metodi di costruzione. Dispone anch'esso di un seminterrato ed è attualmente affittato. Il seminterrato è parzialmente rifinito (non abitabile) e include anche un bagno con doccia. Al piano terra si trovano un bagno per gli ospiti, una cucina, un ampio soggiorno/sala da pranzo, uno studio, una terrazza e un giardino privato. La mansarda ristrutturata ospita due camere da letto e un bagno di servizio. Questa parte della casa offre un totale di 3,5 locali su 75 metri quadrati. Il garage è stato costruito nello stile della casa con un tetto a falde. Un ingresso separato conduce tramite una scala a chiocciola alla mansarda/piccolo appartamento del garage ristrutturato. Qui si trova un appartamento di 25 metri quadrati attualmente affittato con un piccolo bagno con doccia. Questo spazio è adibito a sala hobby ed è anch'esso affittato. Dal piano terra si accede al garage e c'è anche la

possibilità di collegare l'appartamento all'edificio principale. Davanti alla casa sono disponibili diversi posti auto per diverse auto. Creare un'area privata tra le due case non è assolutamente un problema e richiederebbe uno sforzo minimo. Il giardino è già recintato e sistemato separatamente. È possibile creare una separazione anche nel giardino anteriore in vari modi.

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dettagli dei servizi

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(m² ° 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(m² °a)
Energieeffizienzklasse D
Haus in massivbauweise errichtet
Fassade verklinkert
Fenster Kunststoff weiß, doppelverglast, Rolläden manuell
Hauptbad 2020 erneuert
gemauerter Kamin
Garage mit Einliegeteil und jew. eigenen Eingang
diverse Außenstellplätze im geschotterten Vorbereich

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com