

Neukirchen-Vluyn

* Casa da sogno in uno splendido ambiente naturale *

Codice oggetto: 25070002HH

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 842 m²

Codice oggetto: 25070002HH - 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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070002HH	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 171 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie linda	ca. 95 m²
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25070002HH - 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/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



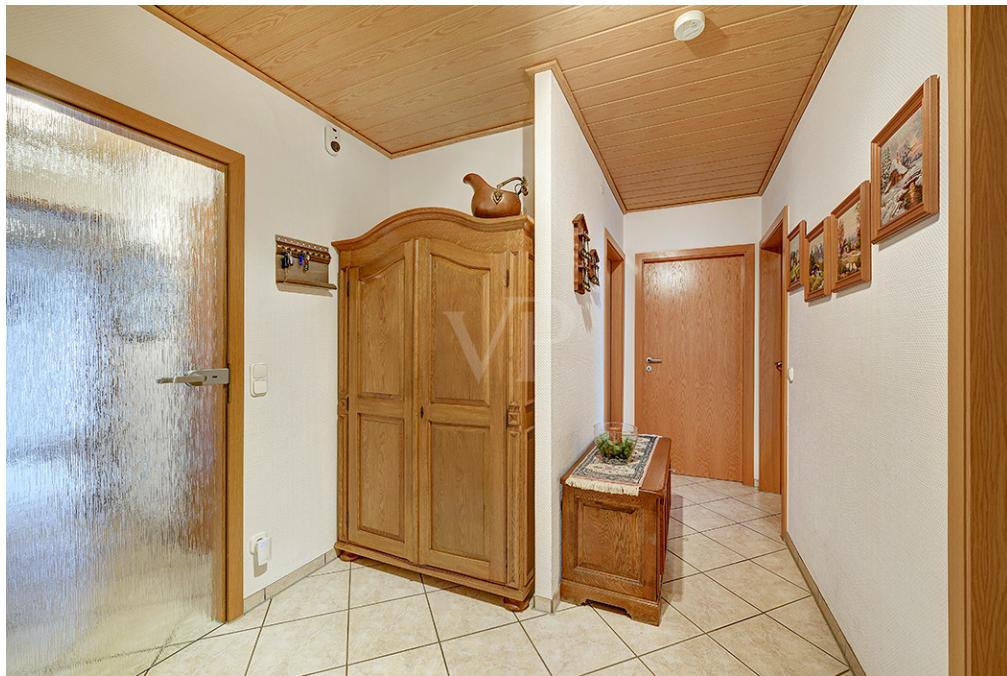
Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



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: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Una prima impressione

Si propone in vendita una casa indipendente (parte di un condominio), con garage e diversi posti auto, in posizione libera con vista sulla campagna circostante. L'edificio sulla sinistra 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. Anni dopo, l'esterno è stato rivestito in mattoni. Il piano terra è stato ristrutturato nel 2000 con ampie aperture e numerosi interventi di ristrutturazione. Attualmente, 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. Questo fantastico spazio soppalcato si adatta a una varietà di usi. Inoltre, sono presenti un bagno, una camera per i bambini e un'ampia stanza precedentemente divisa in due stanze. Questo spazio combinato, attualmente adibito a spazio abitativo, offre ottime potenzialità per qualsiasi hobby. Un garage con due posti auto in tandem e quattro posti auto aggiuntivi sono inclusi. La casa dispone di un seminterrato completo, con un'ampia sala per le feste arredata con gusto e accesso al giardino. Questa proprietà comprende attualmente da 5,5 a 6,5 stanze e due bagni, per un totale di 191 metri quadrati. Sono inclusi anche un'ampia terrazza sul tetto e un giardino separato con vista mozzafiato sui campi. Si prega di notare che anche la casa vicina, attualmente affittata, è in vendita. Gli inquilini hanno dato disdetta di sgombero entro la fine dell'anno. Questa rappresenta un'opportunità per due generazioni, fratelli o amici di acquistare una proprietà insieme: un'opportunità davvero rara!

Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25070002HH - 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 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.

Codice oggetto: 25070002HH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25070002HH - 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