

Neukirchen-Vluyn

*** Casa con un piccolo appartamento indipendente con ingressi separati in uno splendido contesto naturale ***

Cod. Progetto: 2507002NH

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 765 m²

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

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070002NH
Superficie netta	ca. 75 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	3 x superficie locata, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compensato di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Ristrutturazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Superficie locata	ca. 115 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

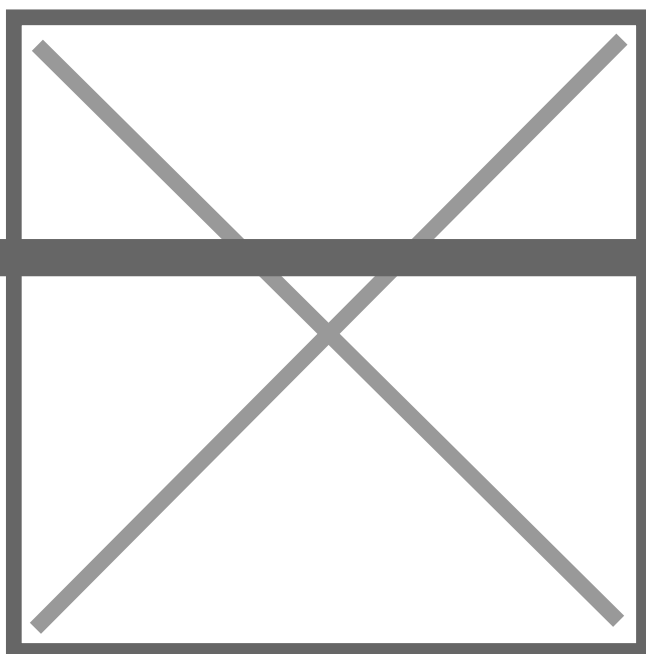
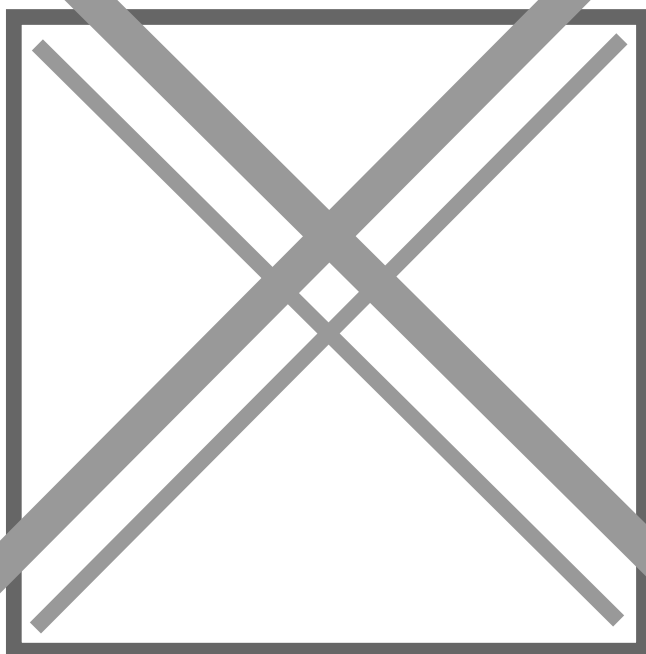
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2035	Consumo finale di energia	112.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

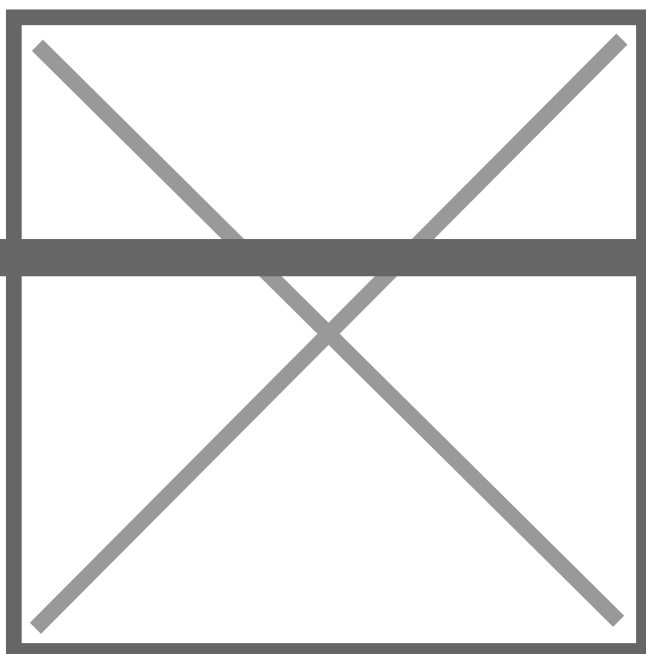
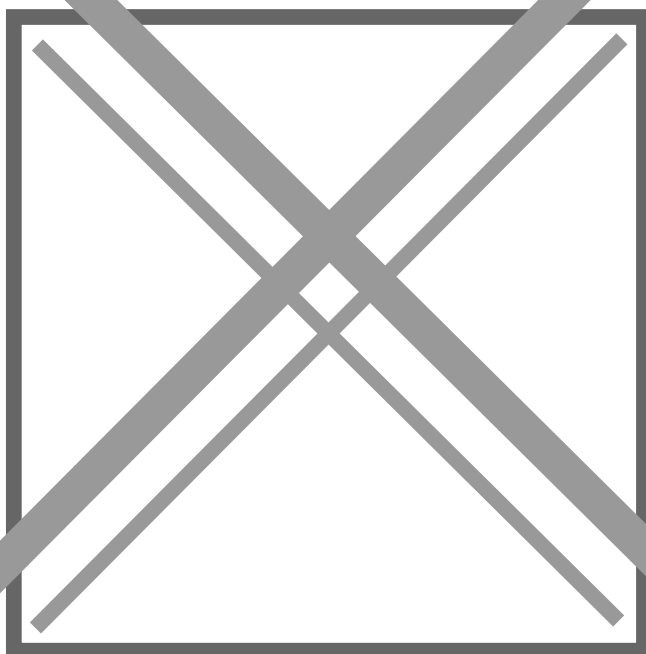
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



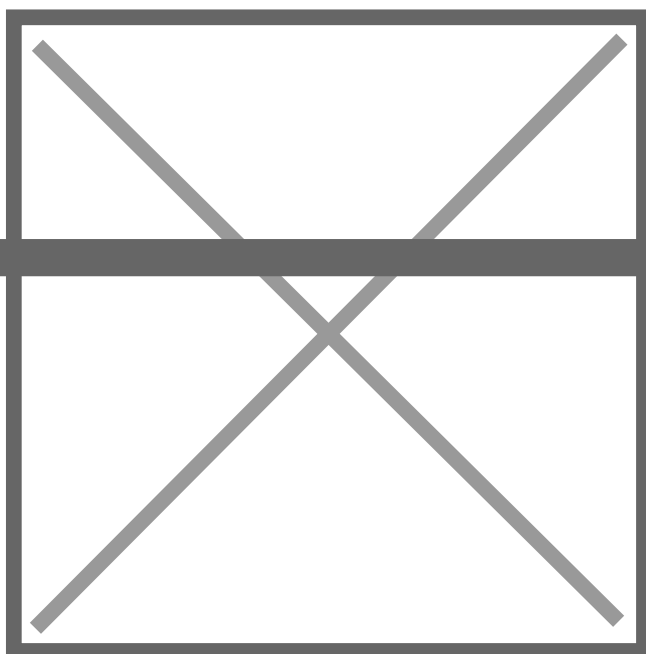
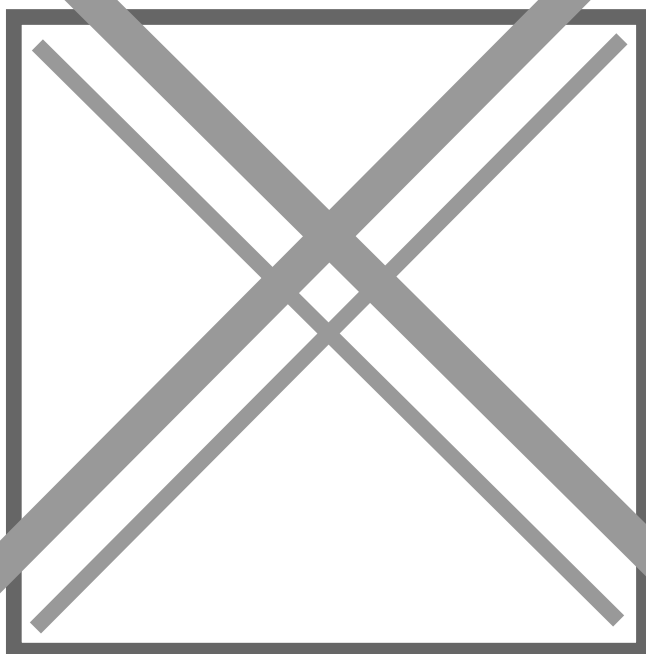
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



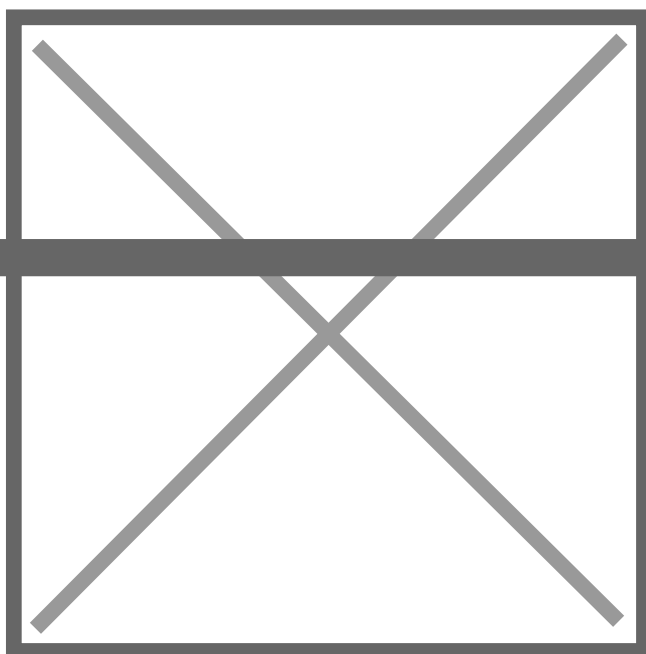
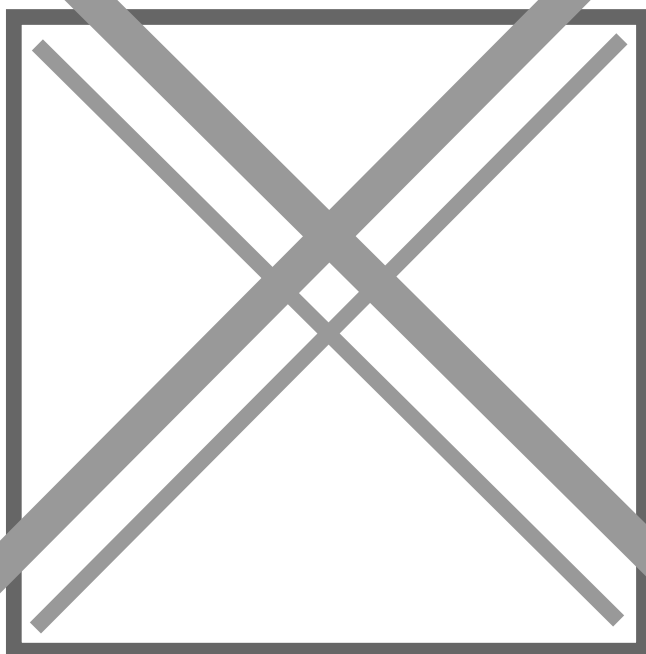
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



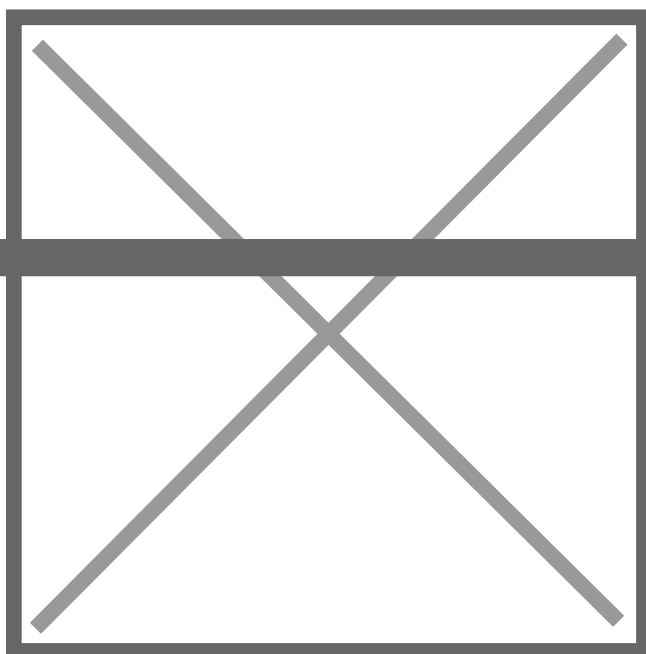
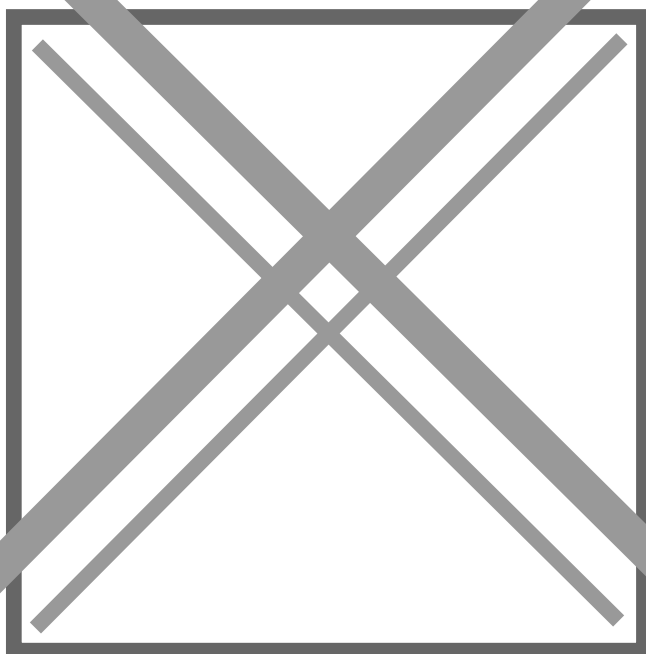
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



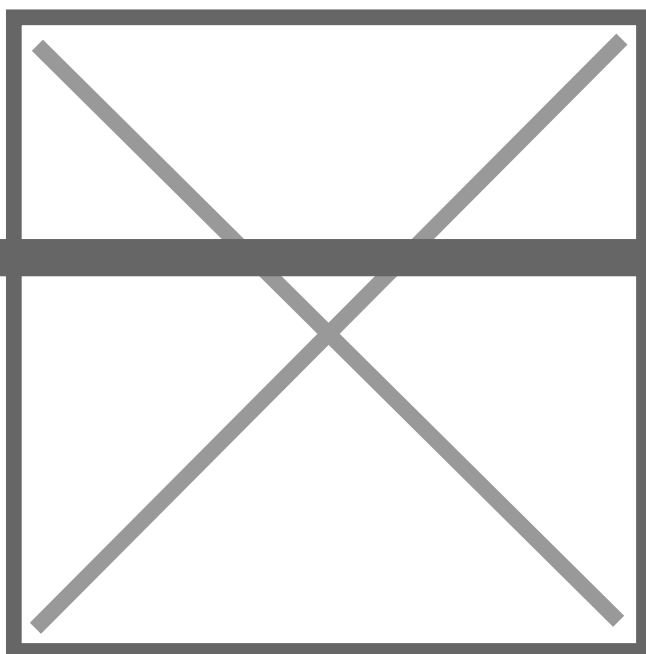
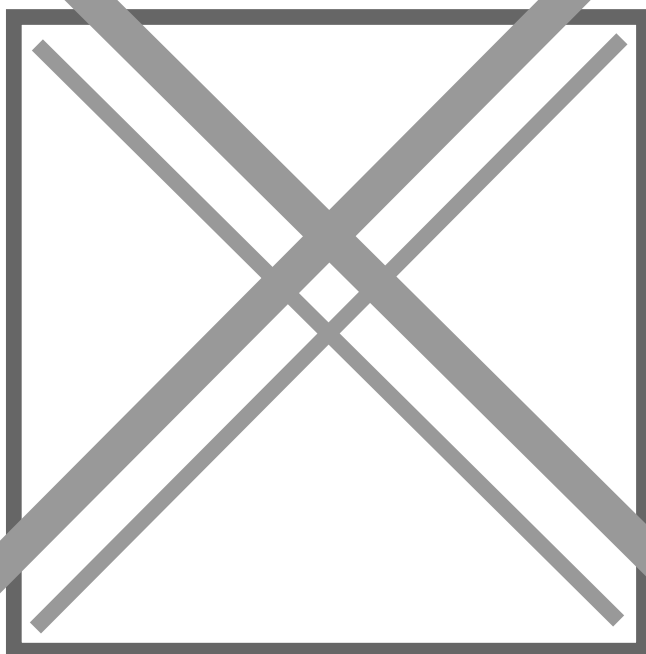
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



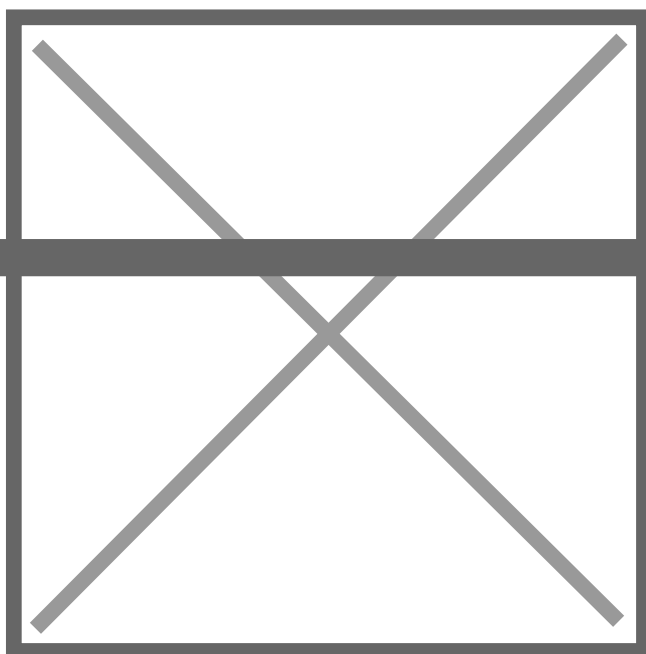
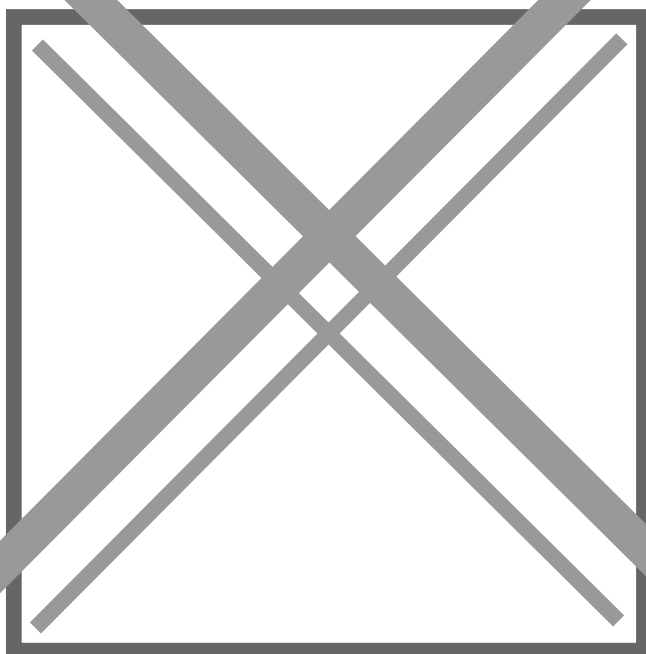
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



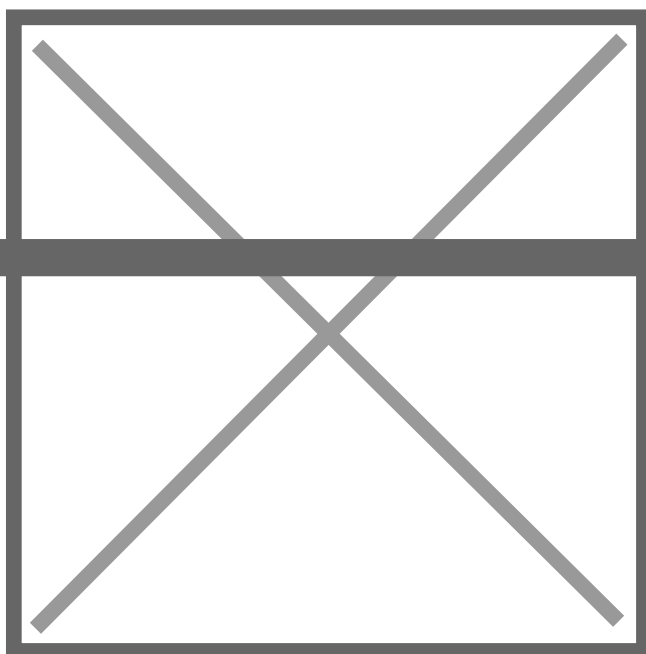
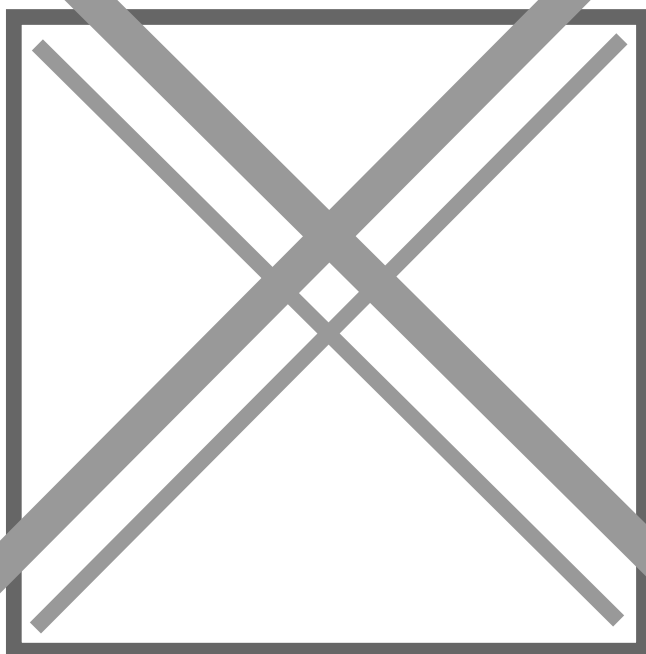
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



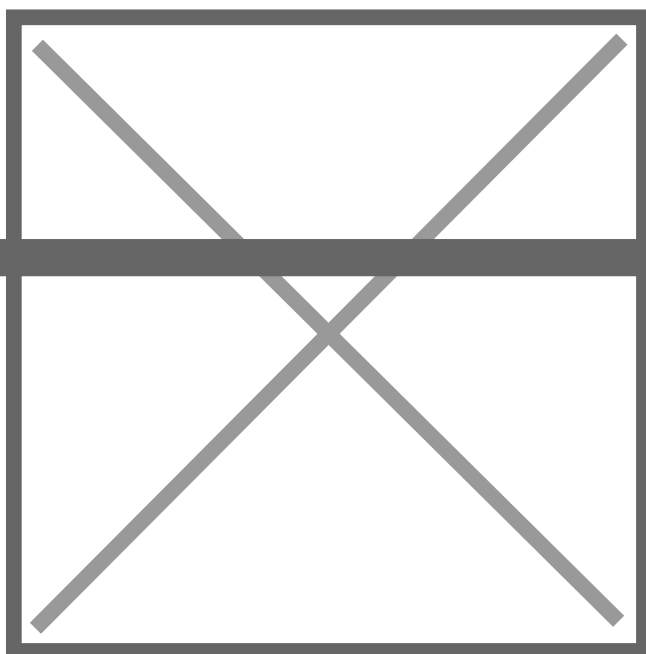
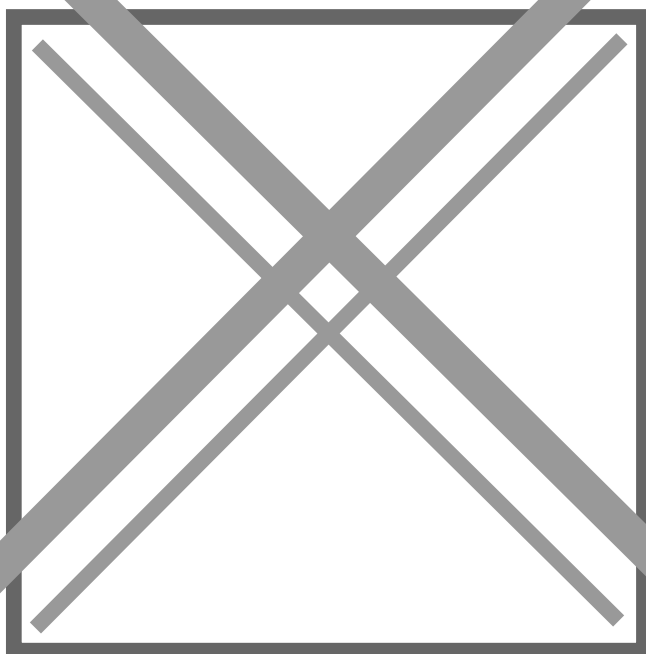
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



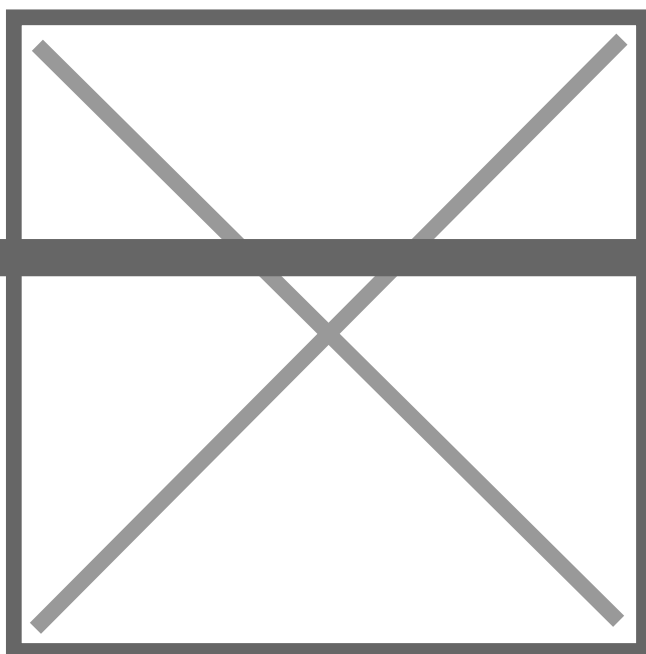
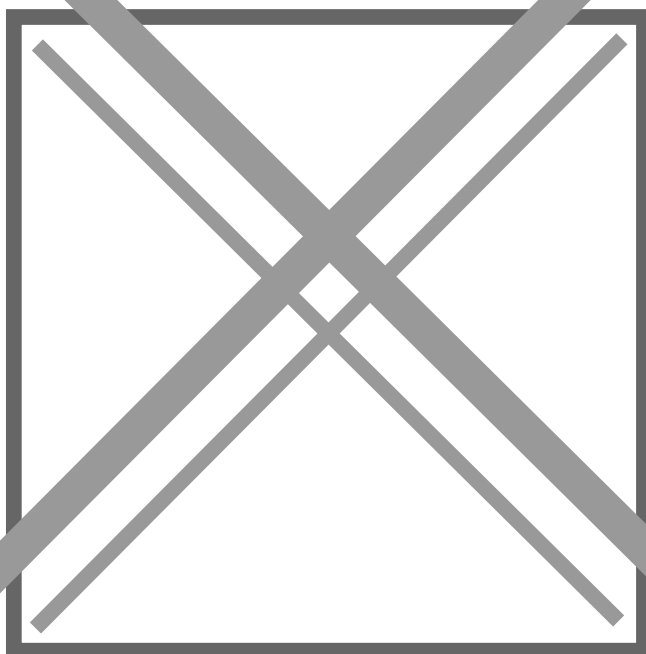
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



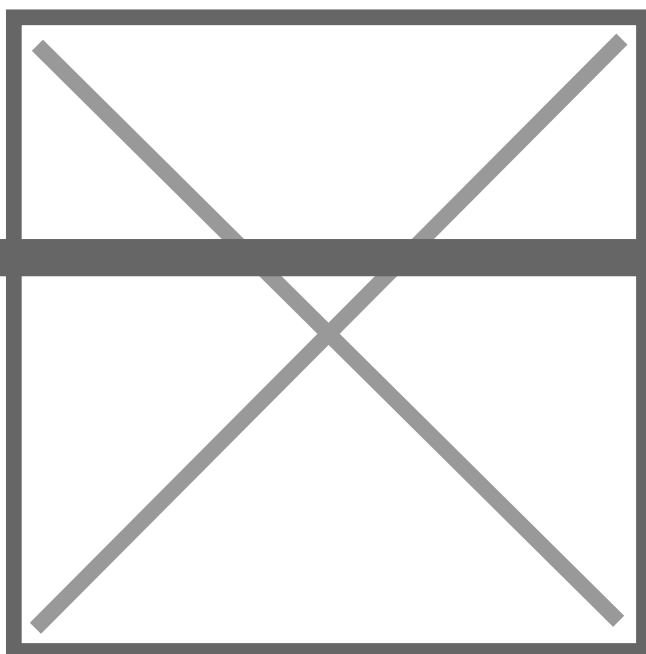
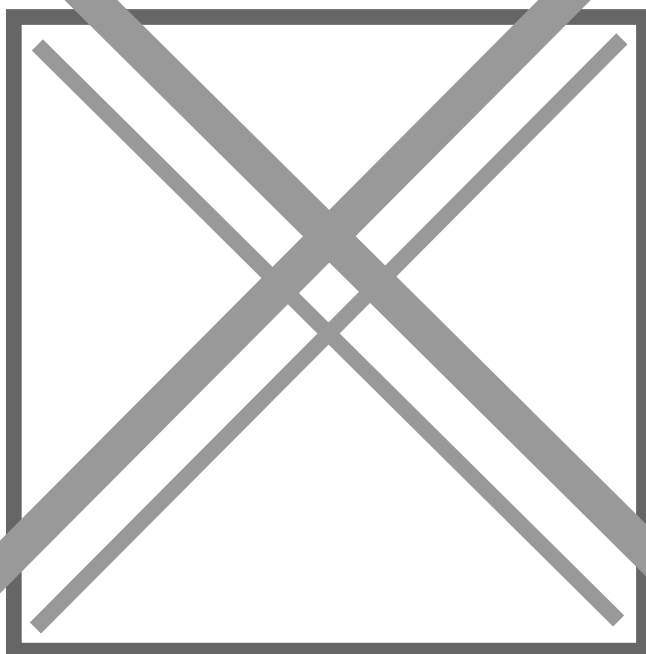
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



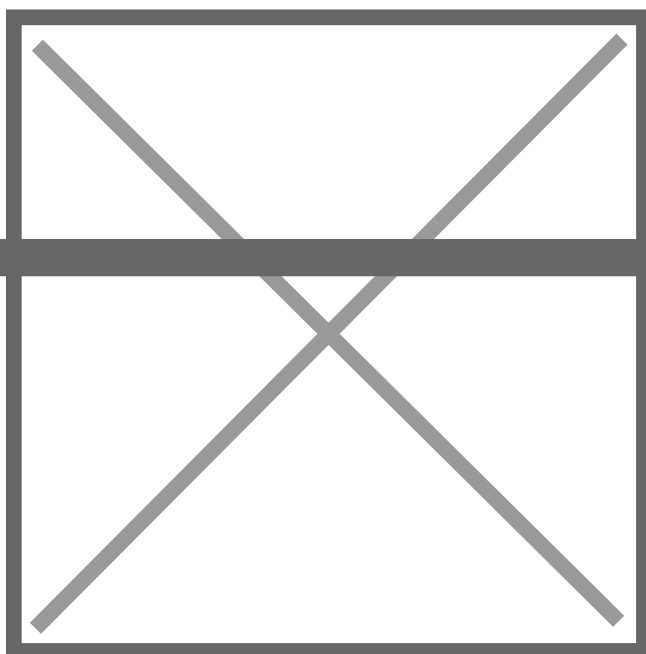
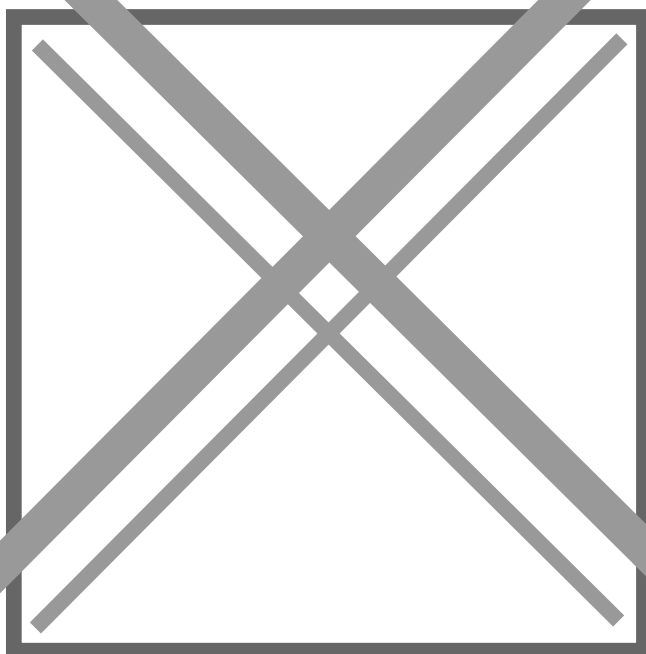
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



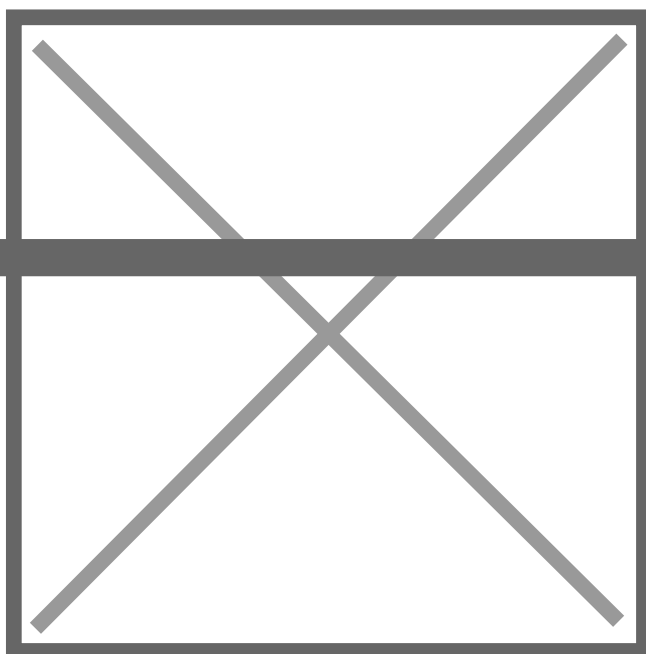
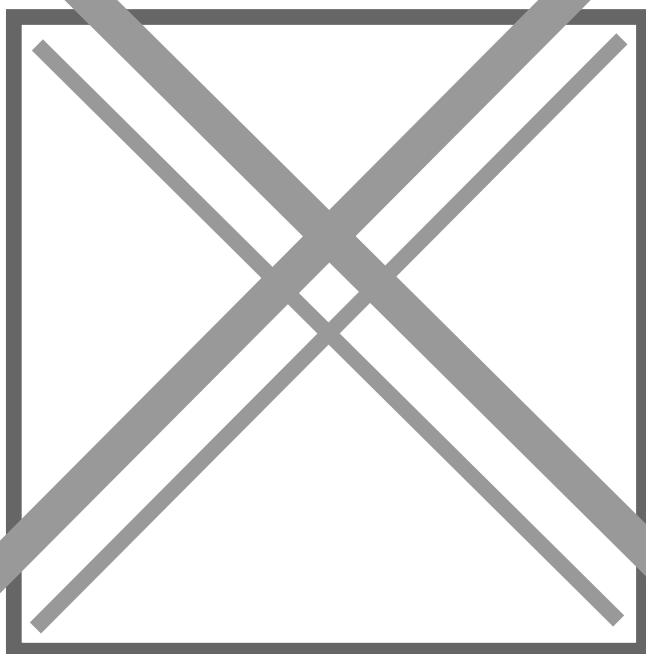
Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Una prima impressione

Si propone in vendita una graziosa villetta a schiera (75 mq di superficie abitabile) in un piccolo condominio (WEG) e un appartamento adiacente (25 mq) adibito a sala hobby/locale tecnico. Sono inoltre inclusi un ampio garage collegato alla casa e diversi posti auto, tutti su un unico lotto, che formano un'unica unità con la casa adiacente sulla sinistra, anch'essa in vendita. L'immobile è attualmente affittato da due parti. Entrambi i contratti di locazione scadono alla fine dell'anno: uno ai residenti nella casa di 75 mq e uno all'inquilino dell'appartamento tecnico. L'edificio sulla sinistra, l'ampliamento, è stato costruito nel 1996 con solidi metodi di costruzione e dispone di un seminterrato. Il seminterrato è parzialmente rifinito e comprende una doccia (dichiarata solo come locale tecnico). 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 recintato con vista sul verde circostante. La mansarda rifinita ospita due camere da letto e un moderno bagno di famiglia. Questa porzione residenziale, composta da 3,5 locali, ha una superficie abitabile ufficiale di 75 m². Il garage, con il suo tetto a falda, è annesso alla casa in uno stile che ricorda quello di una casa. Un ingresso separato conduce tramite una scala a chiocciola alla soffitta/piccolo appartamento del garage ristrutturato. Qui si trova un appartamento di 25 m² attualmente affittato con un piccolo bagno con doccia. Questo spazio è adibito a sala hobby, ovvero spazio utilizzabile, ed è attualmente affittato, ma il contratto di locazione cesserà alla fine dell'anno. Naturalmente, il garage con un locale adiacente è disponibile al piano terra per l'uso standard. Ampio parcheggio è disponibile di fronte alla casa.

Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dettagli dei servizi

rechtes Haus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet

Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 100 m²

Energieausweis/Verbrauchsausweis erstellt 13.01.2025 und ist bis zum 12.01.2035 gültig

Baujahr Gebäude 1996 / Baujahr Wärmeanlage 1996

Energieträge Heizöl

Endenergieverbrauch 112,2 kWh(m²-a)

Kunststoff-Fenster weiß, Rollläden manuell

Kaminanschluss im Wohnzimmer

Vollkeller, bis auf die Garage

Bodenbeläge Fliesen und Linoleum

**G-WC, Bad im DG und im Keller eine Dusche mit Waschbecken,
große Garage, Schwingtor elektrisch**

3 Außenstellplätze

Zum Einliegerapmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im Erdapmt

Einbauküche

Codice oggetto: 25070002NH - 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 in 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 Hainhofer 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, Kampfort, Krefeld und Duisburg. Das angenehme Umfeld verspricht eine bevorzugte Lage. Wichtige 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein wirtschaftliches 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 eine 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 Mitwirkungsverpflichtung 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

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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Partner di contatto

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

Evelin Gill

Neustraß 34, 47501 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 185 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com