Neukirchen-Vluyn

* Mehr Platz als erwartet mit großer überdachter Garage inmitten der Natur *

Objektnummer: 25070002NH



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Auf einen Blick

Objektnummer	25070002NH
Wohnfläche	ca. 75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

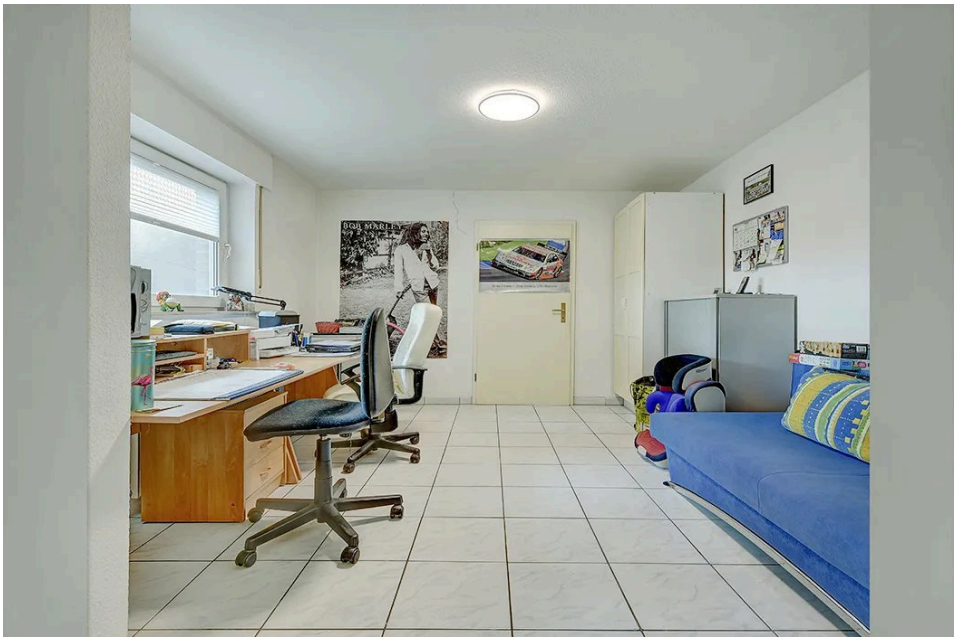
Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie

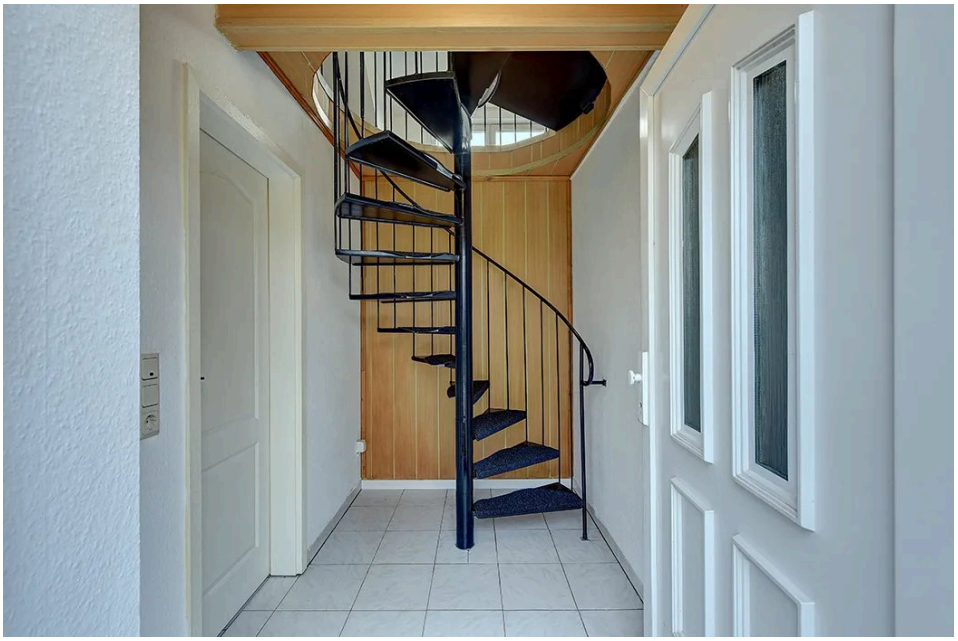




Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

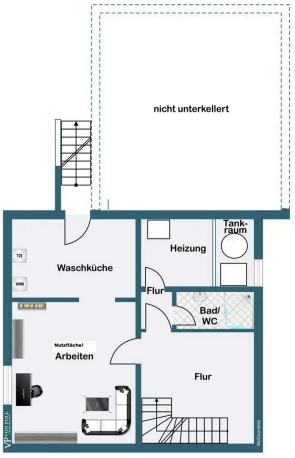
Die Immobilie





Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie



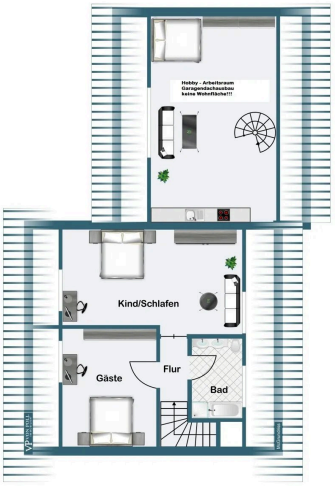
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Die Immobilie



Dachgeschoss

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ein erster Eindruck

Zum Angebot steht ein schnuckeliges angebautes Haus (75m² Wohnfläche) in einer kleinen 2 Häuser WEG. Zur Nutzung stehen Ihnen aber viel mehr als nur die 75 m² zur Verfügung, denn es gehören ein Werkraum in der überbauten Garage mit separatem Zugang und Duschbad als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²) und 2 Tageslichträume, die ebenfalls als Nutzfläche ausgewiesen sind, dazu. Des Weiteren eine großen Garage, die mit dem Haus verbunden ist und diverse Stellplätze, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft mit dem linken Nachbarhaus.

Diese Immobilie ist aktuell unbewohnt und kann schnell bezogen werden.

Das rechte Gebäude, genannt Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet und ist im Hauptteil unterkellert. Die angebaute und überdachte Garage ist nicht unterkellert! Der Keller ist teilweise wohnlich mit einem geräumigen Tageslicht Raum (Nutzfläche) zum Souterrain ausgebaut. Des Weiteren finden Sie eine Waschküche mit Kellertreppe zum Garten, einen weiteren kleinen Kellerraum vor, der mit einem Waschbecken und einer Dusche versehen ist (nur als Nutzfläche deklariert) und einen Lager- und Hausanschlußraum.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine schöne geräumige Diele von wo Sie rechte Hand ein modernes Gäste-WC und eine herrliche Wohn-Küche vorfinden. Von der Küche gelangen Sie auch in einen Büroraum (Nutzfäche), der sich schon in dem Garagentrakt befindet mit direktem Zugang zur PKW-Garage.
Mittelpunkt des Ergeschosses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und den herrlichen eigenen eingefriedeten Garten mit Blick ins Grüne.
Von der Diele gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss mit 2 geräumigen Schlafräumen und ein modernes Familienbad. Sicherlich könnte man auch von einem der Schlafräume einen Zugang zum Hobbyraum (Nutzfläche) in dem Garagendachgeschoß schaffen.
Insgesamt weist dieser Wohnteil bei 3,5 Zimmern eine offizielle Wohnfläche von 75 m² auf. Die Räumlichkeiten im Garagentrackt und auch im Souterrain sind nicht als Wohnfläche ausgewiesen.
Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebaute Garagendach/ Werkraum - Lagerrau, führt. Dieser Werkraum im Garagendach mit Tageslich hat eine Nutzfläche von 25 m² mit kleinem Duschbad im EGim vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet, also Nutzfläche und wird nicht in der Wohnfläche ausgewiesen. Natürlich besteht im Erdgeschoß die Garage mit einem Nebenraum (Büro) und Zugang zum Haupthaus und auch mit einer Hintertür zum Garten als übliche Garagennutzung zur Verfügung.
Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW's.

Eine nicht alltägliche Immobilie, doch wer die Natur liebt und nicht weit ab vom Schuß sein möchte, wird hier diese kleine Liegenschaft als ländliche Haus-WEG lieben!

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ausstattung und Details

rechtes Haus / Anbau
In Massivbauweise 1996 errichtet.
Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Werkraum im DG. 25m² über der Garage, mit Duschbad.
Die Nutzfläche beträgt insgesamt 115 m²
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(m²-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, Schwingtor elektrisch
3 Außenstellplätze

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com