Neukirchen-Vluyn

* House with a small, self-contained apartment with separate entrances in a beautiful natural setting *

Property ID: 25070002NH



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 765 m²

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

At a glance

Property ID	25070002NH
Living Space	ca. 75 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 115 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.01.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	112.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

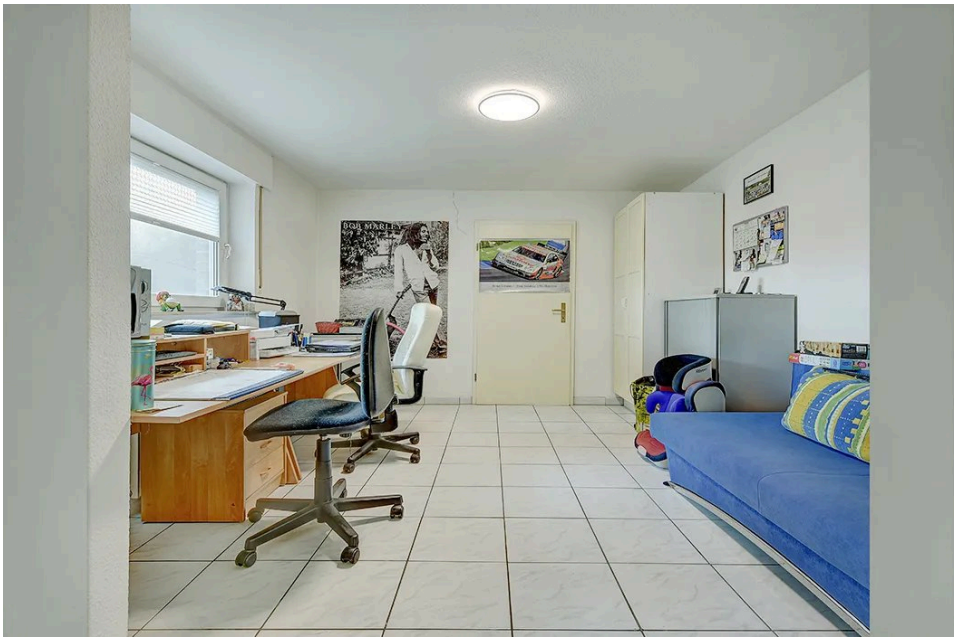
The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property

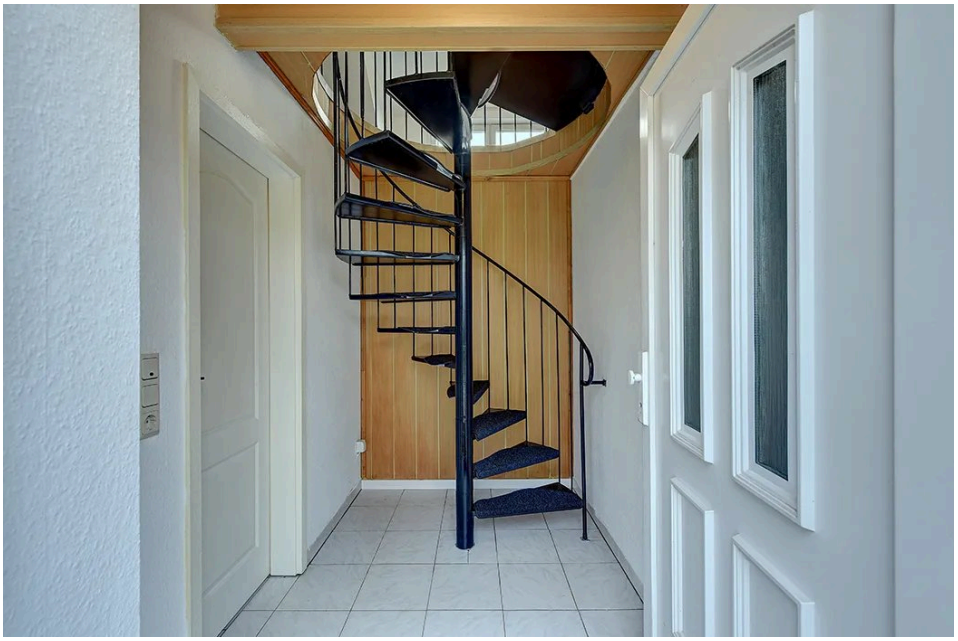




Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

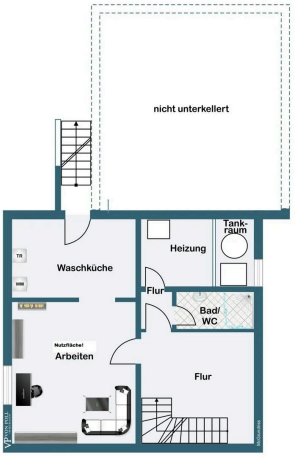
The property





Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



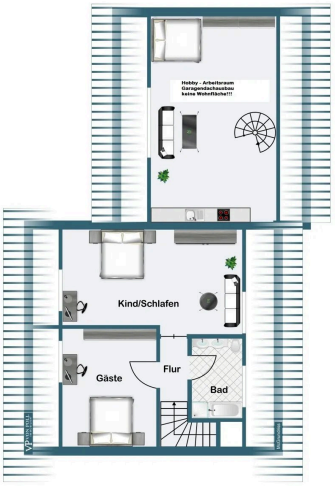
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

The property



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

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

A first impression

Offered for sale is a charming attached house (75 sq m living space) in a small condominium association (WEG) and an adjoining granny flat (25 sq m) used as a hobby room/utility space. Also included are a large garage connected to the house and several parking spaces, all on one property, forming a single unit with the neighboring house to the left, which is also for sale. This property is currently rented to two parties. Both leases are terminated at the end of the year: one to the residents of the 75 sq m house and one to the tenant of the hobby apartment. The right-hand building, the extension, was constructed in 1996 using solid construction methods and has a basement. The basement is partially finished and includes a shower (declared as utility space only). On the ground floor, you will find a guest toilet, a kitchen, a large living/dining room, an office, a terrace, and a private, fenced garden with a view of the surrounding greenery. The finished attic features two bedrooms and a modern family bathroom. This residential section, comprising 3.5 rooms, has an official living area of 75 m². The garage, with its pitched roof, is attached to the house in a style reminiscent of a house. A separate entrance leads via a spiral staircase to the converted garage attic/small apartment. Here you will find a currently rented 25 m² apartment with a small shower room. This space is designated as a hobby room, i.e., usable space, and is currently rented, but the tenancy is terminated at the end of the year. Naturally, the garage with an adjoining room is available on the ground floor for standard garage use. Ample parking is available in front of the house.

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Details of amenities

rechtes Haus / Anbau
In Massivbauweise 1996 errichtet.
Wohnfläche 75 m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage
Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 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
Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG, samt Einbauküche

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

All about the location

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.

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Noah Lichtenberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com