Neukirchen-Vluyn

* Maison avec un petit appartement indépendant avec entrées séparées dans un cadre naturel magnifique *

CODE DU BIEN: 25070002NH



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070002NH
Surface habitable	ca. 75 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 115 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.01.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.2 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

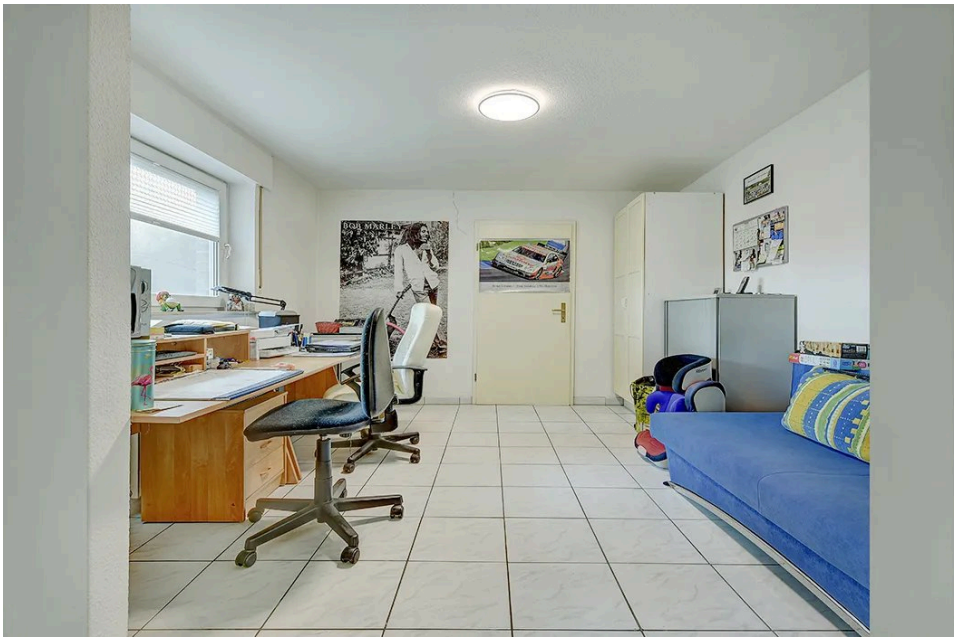
La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété

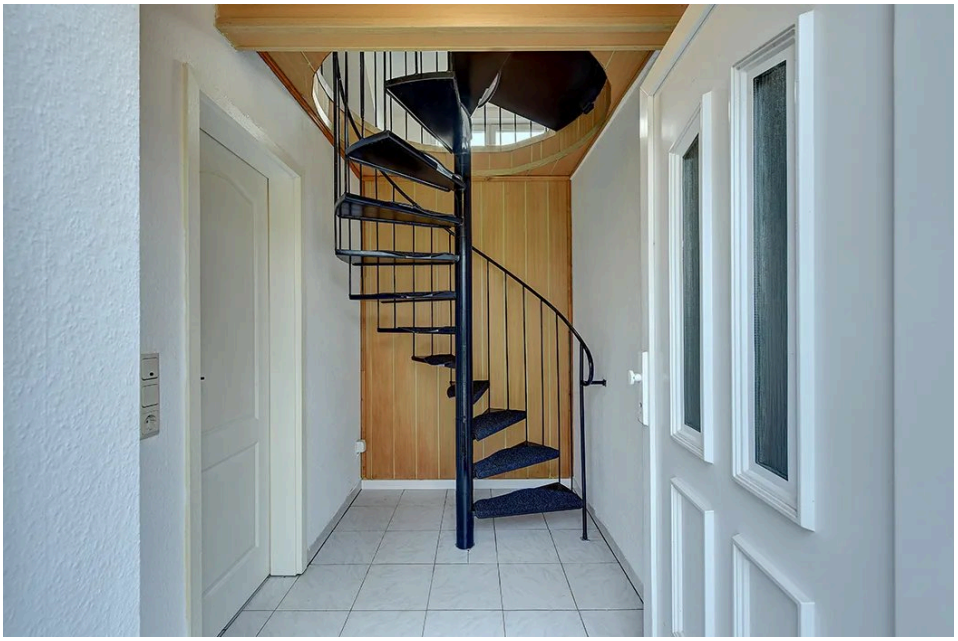




CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

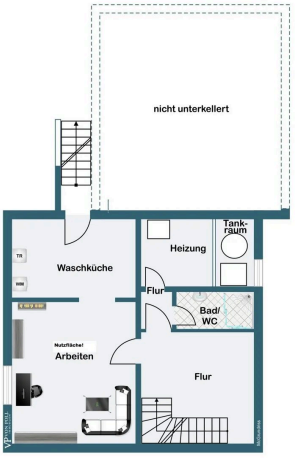
La propriété





CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



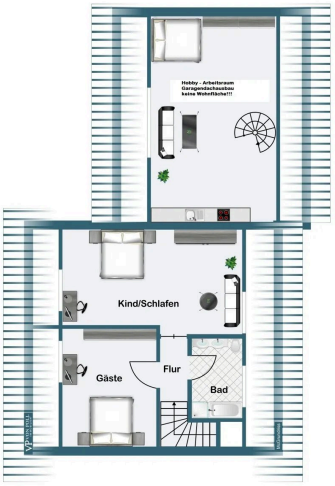
Kellergeschoss



Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Une première impression

À vendre : une charmante maison mitoyenne (75 m² habitables) dans une petite copropriété (WEG) et un studio indépendant (25 m²) actuellement utilisé comme atelier/buanderie. Un grand garage attenant à la maison et plusieurs places de parking complètent ce bien, formant un seul et même ensemble avec la maison voisine de gauche, également à vendre. Actuellement louée, la propriété est mitoyenne de deux locataires. Les deux baux arrivent à échéance en fin d'année : l'un pour les occupants de la maison de 75 m² et l'autre pour le locataire du studio. Le bâtiment de droite, l'extension, a été construit en 1996 selon des méthodes de construction robustes et dispose d'un sous-sol partiellement aménagé avec une douche (déclarée comme buanderie). Au rez-de-chaussée, vous trouverez des toilettes invités, une cuisine, un grand séjour/salle à manger, un bureau, une terrasse et un jardin privatif clos offrant une vue sur la verdure environnante. Les combles aménagés comprennent deux chambres et une salle de bains familiale moderne. Cette partie résidentielle, composée de 3,5 pièces, offre une surface habitable de 75 m². Le garage, avec son toit en pente, est attenant à la maison, lui donnant ainsi l'allure d'une maison individuelle. Une entrée indépendante, accessible par un escalier en colimaçon, mène aux combles aménagés du garage, transformés en petit appartement. Ce dernier comprend 25 m² et une salle d'eau. Cet espace, actuellement loué, est destiné à servir de salle de loisirs et sera disponible jusqu'à la fin de l'année. Le garage, avec sa pièce attenante, reste bien entendu accessible au rez-de-chaussée pour un usage classique. Un grand parking est disponible devant la maison.

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Noah Lichtenberg

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com