Neukirchen-Vluyn

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

Codice oggetto: 25070002NH



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 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 115 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.2 kWh/m²a
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

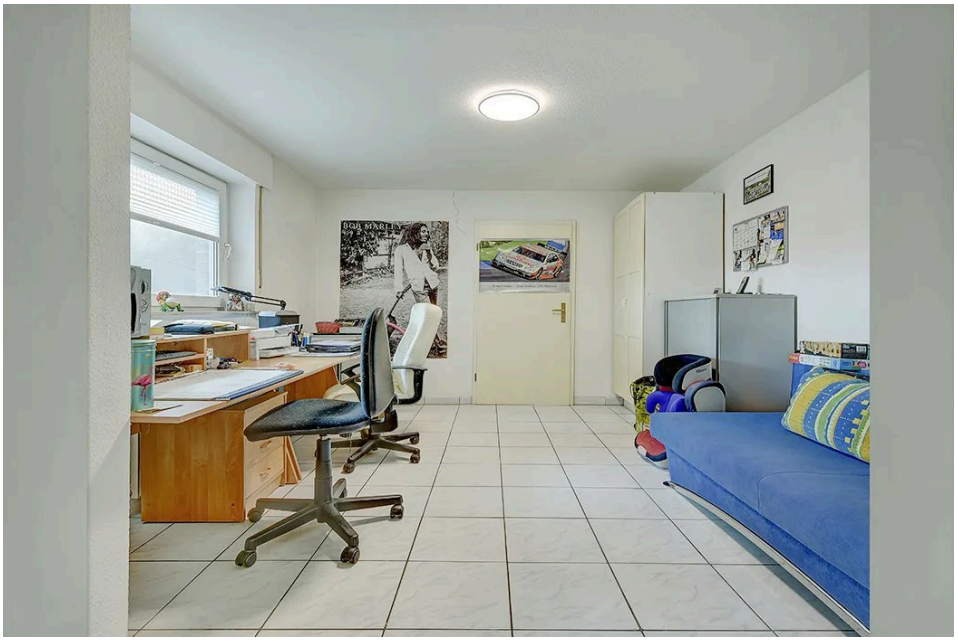
La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà

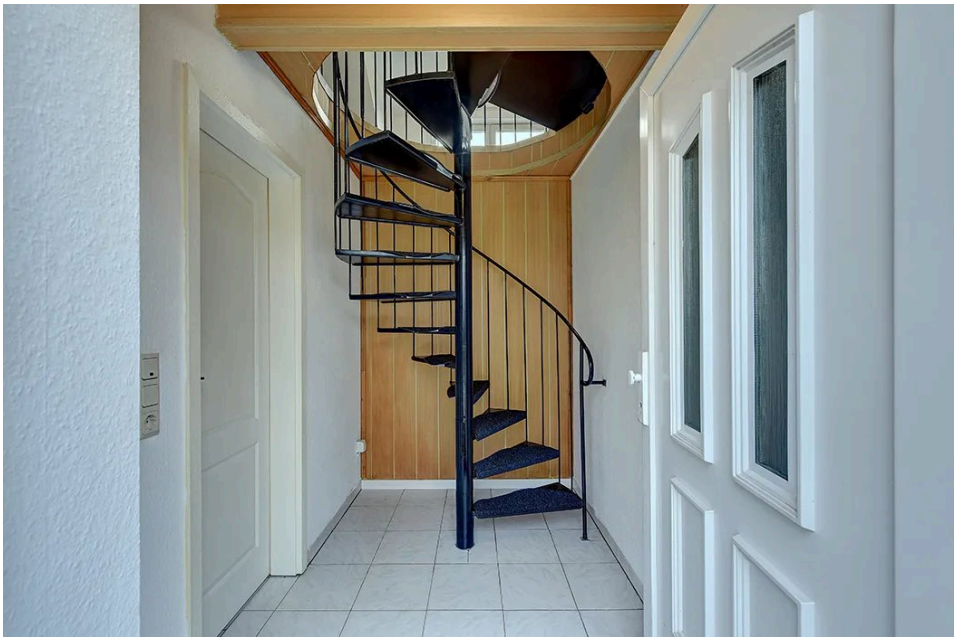




Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

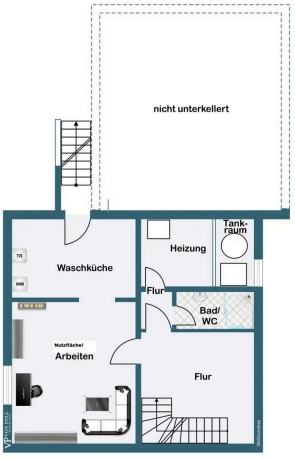
La proprietà





Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



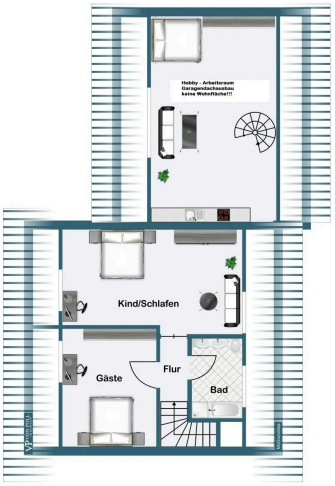
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

La proprietà



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

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 a due parti. Entrambi i contratti di locazione scadono alla fine dell'anno: uno ai residenti della casa di 75 mq e uno all'inquilino dell'appartamento tecnico. L'edificio sulla destra, 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 falde, 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 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

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 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: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

Partner di contatto

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

Noah Lichtenberg

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