Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit modern gestalteter Hochterrasse, schönem Garten und Garage

Objektnummer: 26070014



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 264 m²

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

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

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26070014
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1973

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 119 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

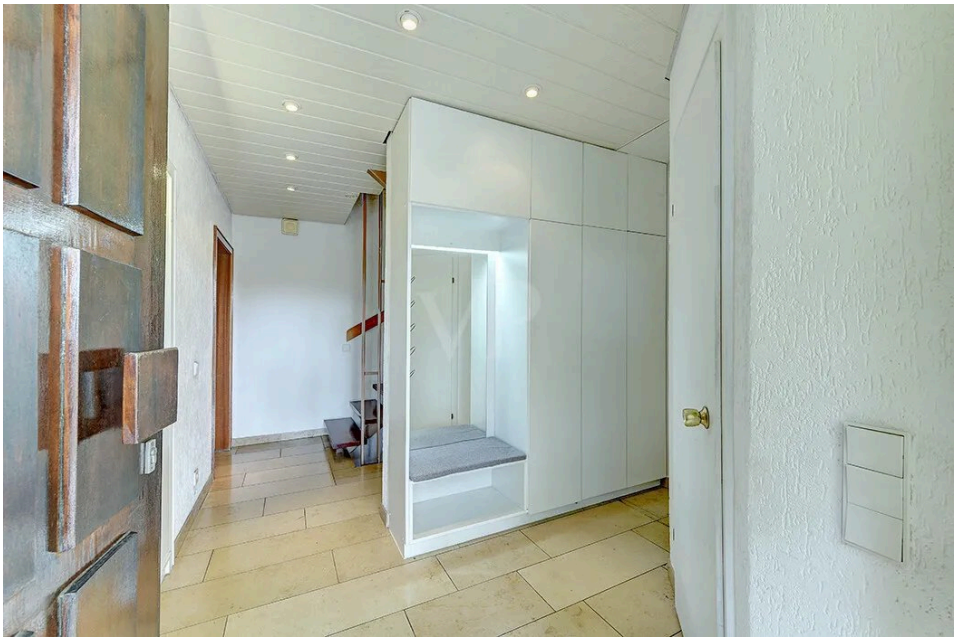
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	164 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

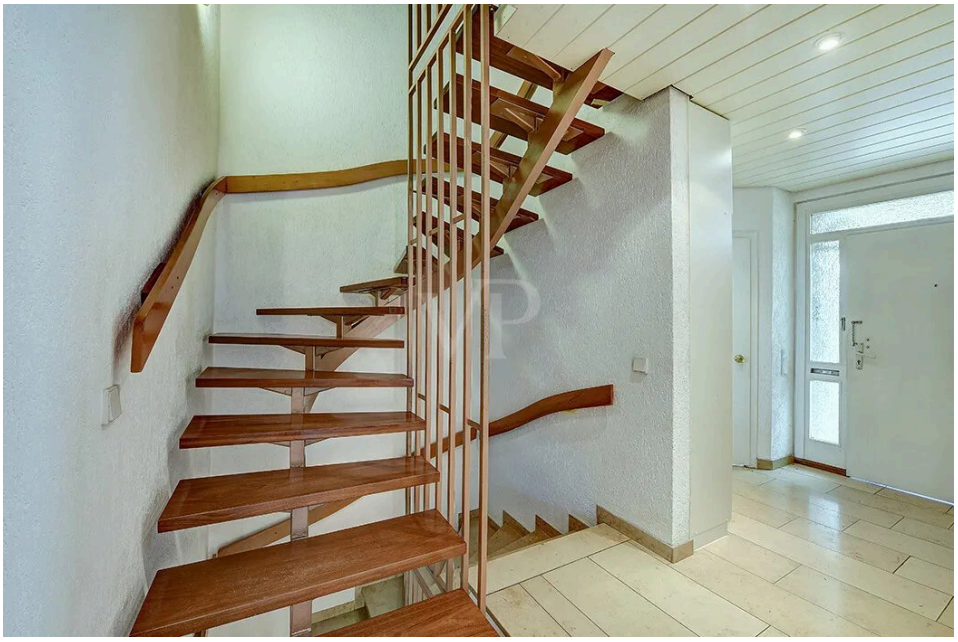
Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

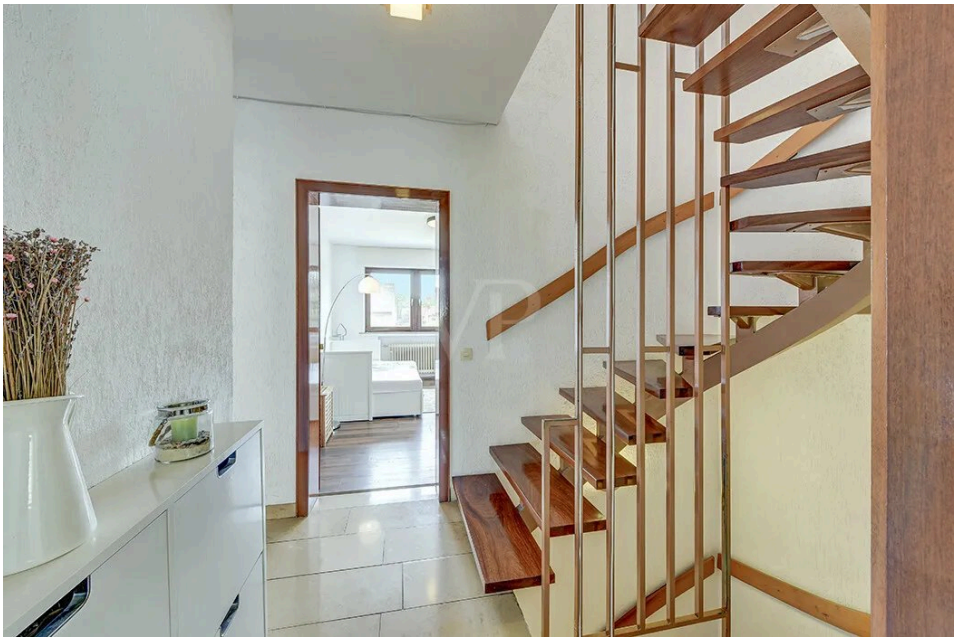
Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie

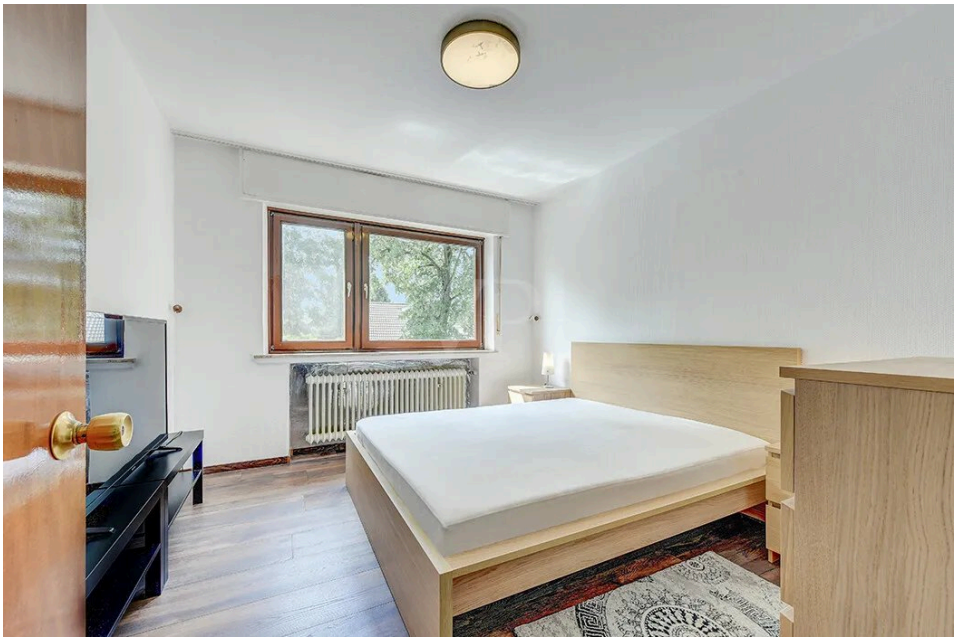




Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie

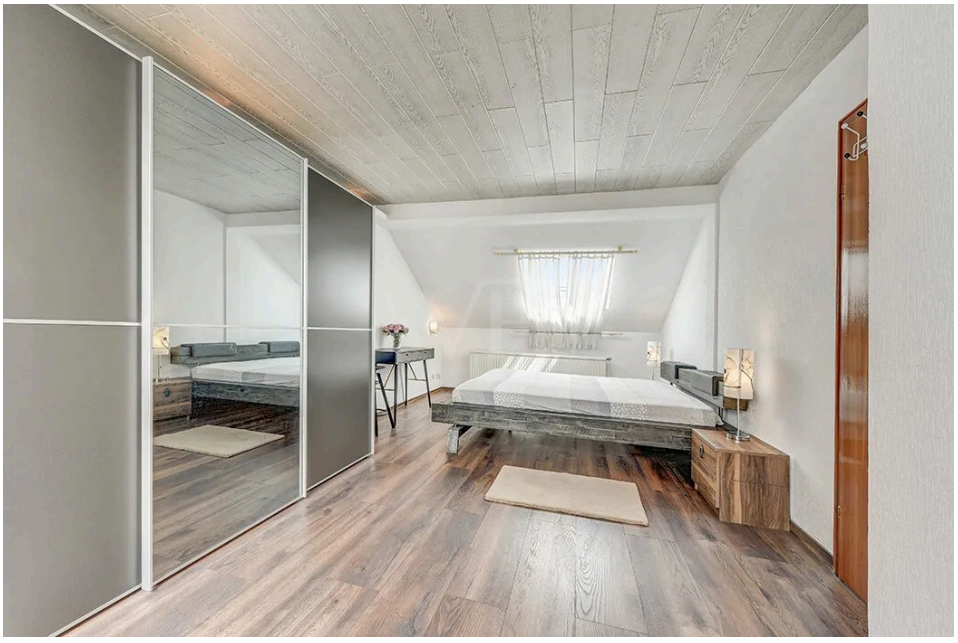




Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

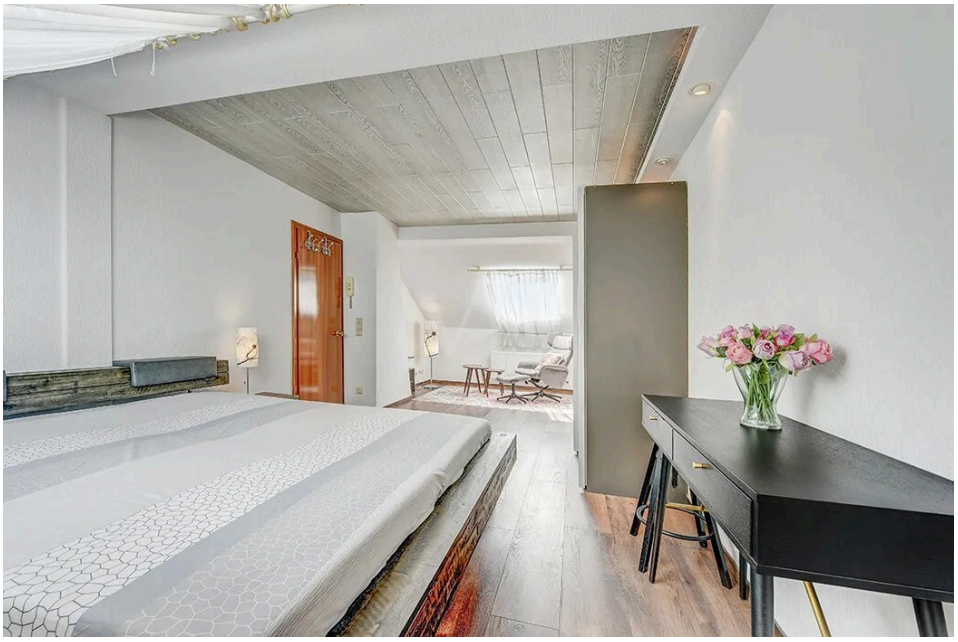
Die Immobilie

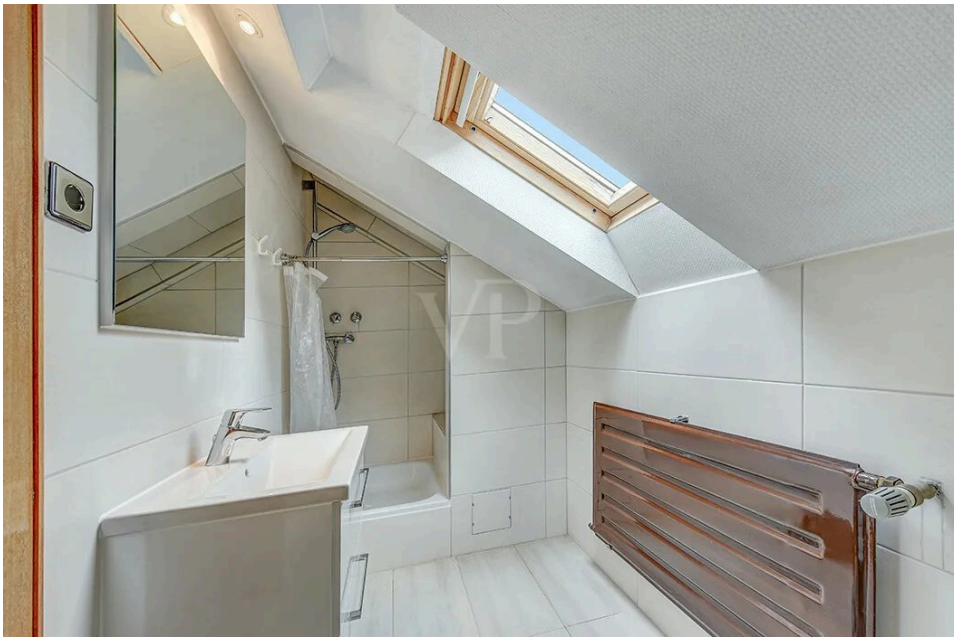




Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Die Immobilie

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: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit, mit der dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1973 seine Bewohner empfängt. Der Eingangsbereich wirkt durch den gepflegten Marmorboden und das Tageslicht freundlich und offen; direkt nebenan das Gäste-WC, praktisch und modern gehalten. Eine freischwingende Treppe mit warmen Holzstufen verbindet die Etagen und setzt dabei einen charaktervollen Akzent, der sich durch das gesamte Haus zieht.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses. Die offene Gestaltung lässt viel Licht herein, sodass sich die einzelnen Zonen harmonisch verbinden. Der Blick schweift vom Wohnbereich durch große Fensterflächen direkt hinaus auf die moderne Hochterrasse mit verglaster Teilüberdachung. Hier wird das Draußensein zum festen Bestandteil des Alltags, denn eine gemauerte Treppe führt von der Terrasse hinunter in den gepflegten Garten. Ein kleiner Teich, über den sich eine Brücke spannt, bildet den Mittelpunkt des Gartens, eingerahmt von dichtem Grün. Am hinteren Ende des Grundstücks öffnet ein Tor den Zugang zum Garagenhof; die Garage grenzt direkt an den Garten an und erleichtert das Heimkommen spürbar.

Die Küche ist Teil des offenen Wohnkonzepts und wird von hochwertigen Bodenbelägen im Erdgeschoss getragen, die 2022 erneuert wurden. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Balkon und Blick ins Grüne. Das Tageslichtbad auf dieser Etage überzeugt mit klarer Linienführung, einer Dusche und Fenstern, die den Raum mit natürlichem Licht füllen.

Das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut und vereint heute zwei Räume zu einem großzügigen Bereich, der sich ganz individuell beleben lässt. Ein zusätzlicher Raum dient als ausgebaute Nutzfläche. Auch das Untergeschoss überrascht mit zwei wohnlich gestalteten Kellerräumen: Ein Raum mit Tageslicht eignet sich ideal als Arbeitszimmer, der andere lässt sich flexibel nutzen. Eine separate Waschküche mit Einbauküche sorgt für funktionalen Komfort.

Die Lage in einer ruhigen, aber zentralen Wohnsiedlung von Neukirchen überzeugt durch kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten. Der dörfliche Kern mit guten Einkaufsmöglichkeiten und die umliegende Natur schaffen ein Umfeld, das den Alltag angenehm abrundet. Spaziergänge im nahen Waldgebiet Klingerhuf, Sport im Tennispark oder auf dem Fußballplatz, hier lebt man mit Nähe zur Stadt und zugleich im Grünen. Moers ist in wenigen Minuten erreichbar, die Autobahnen A40 und A57 verbinden schnell mit dem Rhein-Ruhr-Kreis, dem linken Niederrhein und den Niederlanden.

Ein Haus, das mit seiner gepflegten Substanz, den klugen Modernisierungen und der gelungenen Verbindung von Innen- und Außenbereichen einlädt, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Zögern Sie nicht uns eine Anfrage zu senden, um dieses zauberhafte Familiedomizil kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Ausstattung und Details

- massiv erbaut 1973 und mit weiterer Unterkellerung 1974 erweitert
- Fasse und Dach entspricht dem Baujahr, sowie die Doppelverglasten Holzfenster mit manuellen Rolläden
- Die Bäder und die Bodenbeläge sind zum Teil modernisiert worden
- Marmor, Granit, Fliesen- und Laminatböden wurden zum Teil erneuert
- Balkon mit Blick zum Garten vom Obergeschoß
- Sehr geräumige Hochterrasse mit schöner verglasten Teil-Terrassenüberdachung
- Treppe zum Garten und zum Keller führend
- Gartenteich und schöne Spielwiese im Garten
- Zugang vom Garten direkt zum angrenzenden Garagenhof und Garage
- Gasbrennwertheizung wurde 2019 erneuert

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

Alles zum Standort

Die Lage in einer ruhigen, aber zentralen Wohnsiedlung von Neukirchen überzeugt durch kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten. Der dörfliche Kern mit guten Einkaufsmöglichkeiten und die umliegende Natur schaffen ein Umfeld, das den Alltag angenehm abrundet. Spaziergänge im nahen Waldgebiet Klingerhuf, Sport im Tennispark oder auf dem Fußballplatz, hier lebt man mit Nähe zur Stadt und zugleich im Grünen. Moers ist in wenigen Minuten erreichbar, die Autobahnen A40 und A57 verbinden schnell mit dem Rhein-Ruhr-Kreis, dem linken Niederrhein und den Niederlanden.

Objektnummer: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

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: 26070014 - 47506 Neukirchen-Vluyn / Neukirchen

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