Neukirchen-Vluyn

* Zwei Häuser auf einem Grundstück zu einem Preis, Mehrgenerationen in schöner Natur *

Número da propriedade: 25070002

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • **ÁREA:** ca. 247 m^2 • **QUARTOS:** 10.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.608 m^2

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Numa vista geral

Número da propriedade	25070002
Área	ca. 247 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10.5
Quartos	7
Casas de banho	5
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	849.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2001
Área útil	ca. 232 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	12.01.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	191.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

O imóvel

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

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Uma primeira impressão

Die sehr gepflegte Wohnanlage ist der ideale Ort für Naturliebhaber, die das Landleben bevorzugen, aber nah am Geschehen sein wollen und mit mehreren Generationen zusammenleben möchten.
Denn zum Angebot stehen 2 Häuser als WEG und ein zusätzliches Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m²) mit jeweiligen Garagen und diversen Stellplätzen, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft zu einem Preis. Sie können diese bezaubernde Wohnanlage nur in einem Paket kaufen.

Das linke Gebäude, genannt Haupthaus, steht sofort zur Verfügung und ist ein Neckermann-Fertighaus, aus dem Jahre 1971. Es ist voll unterkellert und wurde in Großtafelbauweise errichtet. Jahre später wurde das Gebäude noch zusätzlich von außen verklinkert.
Das Erdgeschoss wurde 2000 mit großen Durchbrüchen und etlichen Renovierungen neu umgestaltet. Aktuell finden Sie ein Gäste-WC, eine Abstellkammer, Schlafzimmer, großes Bad und einen offen gestalteten Wohn-Ess- und Kochbereich vor.
Das Dachgeschoss wurde 1989 ausgebaut und mit einem neuen Dach nebst Dämmung versehen. Hier finden Sie einen riesigen Wohn-Schlafraum, ein Bad , ein Kinderzimmer vor und 1-2 Kinderzimmer die aktuell nicht getrennt sind.
Eine Garage und 4 Stellplätze gehören mit dazu.
Das Haus ist voll unterkellert. Dort finden Sie einen großen Partyraum mit Zugang zum Garten.
Somit umfasst dieses Gebäude aktuell 5,5- 6,5 Zimmer, 2 Bäder auf insgesamt 171,66m².
Eine wirklich sehr große Hochterrasse und ein abgetrennter Garten mit herrlichem Blick auf die Felder gehören noch mit dazu.

Das rechte benachbarte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist ebenfalls unterkellert und ist vermietet.
Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut und mit einer Dusche versehen. Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine Küche und einen großen-Wohn-Essraum, sowie ein Büro vor, Terrasse und eigener Garten. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein Familienbad.
Insgesamt weist dieser Wohnteil 3,5 Zimmer auf 75,5 m² auf.
Die Garage wurde im Hauscharakter mit einem Satteldach angebaut. Es befindet sich ein weiterer Hauseingang, der über eine Wendeltreppe in das ausgebaute Garagendach/ kleines Appartement führt. Hier finden Sie ein aktuell vermietetes Einliegerappartement

von ca. 25m² mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet und ist vermietet.
Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Detalhes do equipamento

Haupthaus /Wohnfläche 171m² / Nutzfläche 99m²
Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 13.01.2025 und gültig bis zum 12.01.2035
Baujahr des Gebäudes 1970 / Baujahr Wärmeerzeuger von 2001
Energieträger Heizöl EL
Endenergiebedarf 191,0 kWh(m²-a), F
Neckermann KomfortHaus 114/3 Bj. 1971 mit Satteldach von 1989 mit teilweiser Wohnflächenerweiterung, gedämmt.
Auf die alte Plattenfassade wurde später eine Verklinkerung aufgesetzt.
EG Kunststoff-Fenster weiß, Doppelverglasung, erneuert 2000
Bad im EG 2000 errichtet und teilsaniert 2019
Das DG entspricht dem Ausbau von 1989.
Hintereinander gesetzte Doppelgarage mit elektr. Schwingtor
4 Außenstellplätze
Brunnen-Tauchpumpe für Gartenbewässerung
Nebenhaus / Anbau
In Massivbauweise 1996 errichtet.
Wohnfläche 75,48m² zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m² über der Garage
Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 133,67
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 Garage
Bodenbeläge Fliesen und Laminat
G-WC, Bad im DG und im Keller eine Dusche mit Waschbecken,
große Garage mit Lagerflächen, Schwingtor elektrisch
3 Außenstellplätze
Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25070002 - 47506 Neukirchen-Vluyn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Evelin Gill

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com