

## Neukirchen-Vluyn

# \* Haus mit kleinem Einliegerappartement mit sep.Eingängen in hübscher Natur \*

????????? ??????????: 25070002NH



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 765 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ??? ??????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25070002NH                                            |
| ???????????        | ca. 75 m²                                             |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                   |
| ????????           | 5                                                     |
| ?????????? ???     | 4                                                     |
| ??????????         |                                                       |
| ????????           | 3                                                     |
| ???? ????????????  | 1996                                                  |
| ????? ???????????? | 3 x ???????????<br>????? ????????????,<br>3 x ??????? |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????         | 399.000 EUR                                                                           |
| ??????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????   | 2001                                                                                  |
| ??????????????????? | ca. 115 m²                                                                            |
| ?????               |                                                                                       |
| ??????              | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????        |

??????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 12.01.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 112.20 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????       | D              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1996           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



???????? ?????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ???????



??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



???????? ?????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ???????



??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

## ??? ?????? ???????????

Zum Angebot steht ein schnuckeliges angebautes Haus (75m<sup>2</sup> Wohnfläche) in einer kleinen WEG und ein dazugehöriges Einliegerappartement als Hobbyraum/Nutzfläche (25m<sup>2</sup>). Des Weiteren einer großen Garage, die mit dem Haus verbunden ist und diverse Stellplätze, alles auf einem Grundstück als eine Liegenschaft mit dem linken Nachbarhaus, das ebenfalls zum Kauf im Angebot steht.

Diese Immobilie ist aktuell an zwei Parteien vermietet. Zum einen an die Bewohner des Hauses mit 75m<sup>2</sup> Wohnfläche und an einem Mieter für das Hobby-Appartement.

Das rechte Gebäude, genannt Nebenhaus/Anbau wurde 1996 in Massivbauweise errichtet, ist unterkellert und vermietet.

Der Keller ist teilweise wohnlich ausgebaut und mit einer Dusche versehen, (nur als Nutzfläche deklariert). Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine Küche und einen großen Wohn-Essraum, sowie ein Büro, Terrasse und einen eigenen eingefriedeten Garten mit Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 2 Schlafräume und ein modernes Familienbad.

Insgesamt weist dieser Wohnteil bei 3,5 Zimmer eine offizielle Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> 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 25 m<sup>2</sup> mit kleinem Duschbad vor. Diese Fläche wird als Hobbyraum bezeichnet, also Nutzfläche und ist vermietet. Natürlich besteht im Erdgeschoß die Garage mit einem großen Nebenraum als übliche Garagennutzung zur Verfügung. Vor dem Haus sind etliche Stellmöglichkeiten für diverse PKW.

??????? ???????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

??????????????? ??? ?????????

Nebenhaus / Anbau

In Massivbauweise 1996 errichtet.

Wohnfläche 75 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche Apmt. 25m<sup>2</sup> über der Garage

Die Nutzfläche inkl. Apmt. beträgt 115 m<sup>2</sup>

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(m<sup>2</sup>-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 mit Lagerflächen, Schwingtor elektrisch

3 Außenstellplätze

Zum Einlieger-Apmt. gehört ein Duschbad neben dem Eingangsbereich im EG

??????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

??? ??? ??? ???????????

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 Spaziergehen 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.

??????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25070002NH - 47506 Neukirchen-Vluyn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)