

**Verkauft: Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Vluyn zu kaufen!**



Tel: 02841 65 63 100  
Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Diese hübsche Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer.

Angenehme Besonderheit an dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung im Souterrain-Bereich, welche sowohl als kleiner Gewerbebereich/Büro/Praxis, als auch als Wohnraum für den Teenager oder auch Oma oder Opa genutzt werden könnte. Diese kleine Einliegerwohnung, bestehend aus Schlafzimmer, Duschbad und einem weiteren Raum ist aktuell als Büro genutzt, wirkt geräumig und hell. Ein separater Eingang schafft optimale Bedingungen für eine räumliche Trennung.

Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte wird man durch einen hellen, freundlichen Eingangsbereich empfangen, dieser gewährt Zugang zu Küche, WC und natürlich dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Durchgang auf die Terrasse und in den Garten. Dieser lädt zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Der Spitzboden ist ausgebaut und wird momentan als Elternschlafzimmer genutzt.

Die Doppelhaushälfte ist vollunterkellert. Aktuell ist die Immobilie vermietet.

Im Gesamten handelt es sich bei diesem Angebot um eine sehr ansprechende, gepflegte Immobilie. Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Termin von der Qualität und den Möglichkeiten!

**Gartenansicht**



**Garten**



Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	144,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	440 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	3
Etagen:	2
Heizung:	Fernwärme
Provision:	5.8

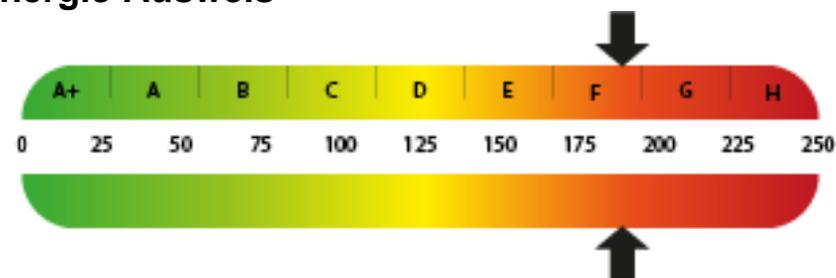
## Nebenkosten

Grundsteuer:	27,34 EUR
Heizung:	158,82 EUR
Abfallgebühren:	29,57 EUR
Trinkwasser:	32,14 EUR
Abwasser:	40,55 EUR
Niederschlagswasser:	11,76 EUR
Straßenreinigung:	2,06 EUR
Wohngebäudeversicherung:	32,62 EUR
Gesamtsumme:	334,86 EUR

## Ausstattung

Garage, Garten, Keller, Stellplatz, Terrasse

## Energie-Ausweis

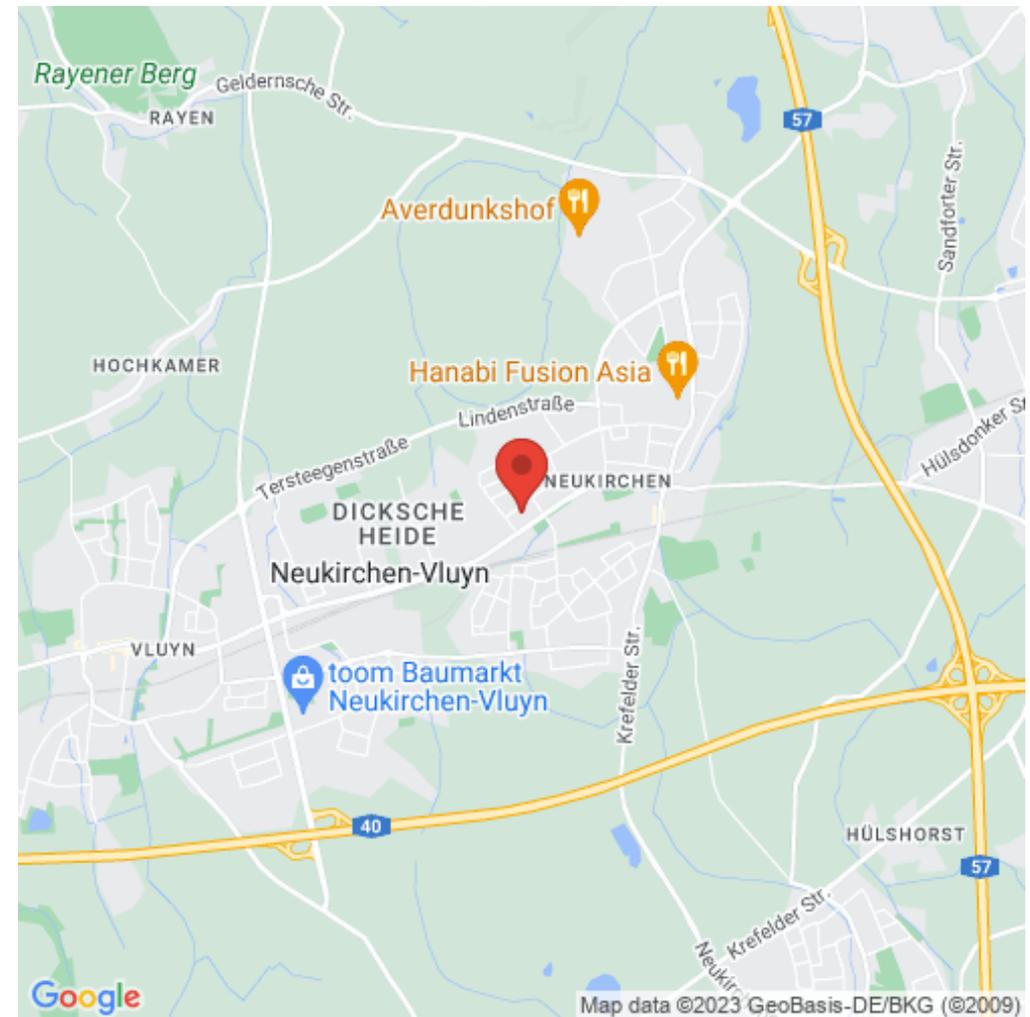


Primärenergieverbrauch:	189,10 kWh
Endenergieverbrauch:	189,10 kWh

## Mieteinnahmen

Kaltmiete p.A. IST:	9.240,00 EUR
---------------------	--------------

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Neukirchen-Vluyn, Stadtteil Vluyn. Neukirchen-Vluyn liegt am unteren Niederrhein des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Stadt des Kreises Wesel. Vluyn bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt. So gibt es hier die Möglichkeiten zum Wandern, Schwimmen, Inlineskaten und vieles mehr. Der „Vluyner Busch“ lädt beispielsweise zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umkreis zu erreichen, ebenso wie Ärzte, Kindergärten und Schulen. Die weiterführenden Schulen sind von hier aus wunderbar mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) oder Fahrrad zu erreichen. Größere Städte wie Moers, Krefeld oder Duisburg sind schnell und problemlos über die Autobahnen A40, A57 oder A42 anzufahren.



## Adresse

Straße:  
PLZ Ort:

Nieper Str. 38  
47506 Neukirchen-Vluyn

Wohnzimmer



Küche



Das Gäste-WC



Badezimmer mit Dusche



## Schlafzimmer



Kinderzimmer

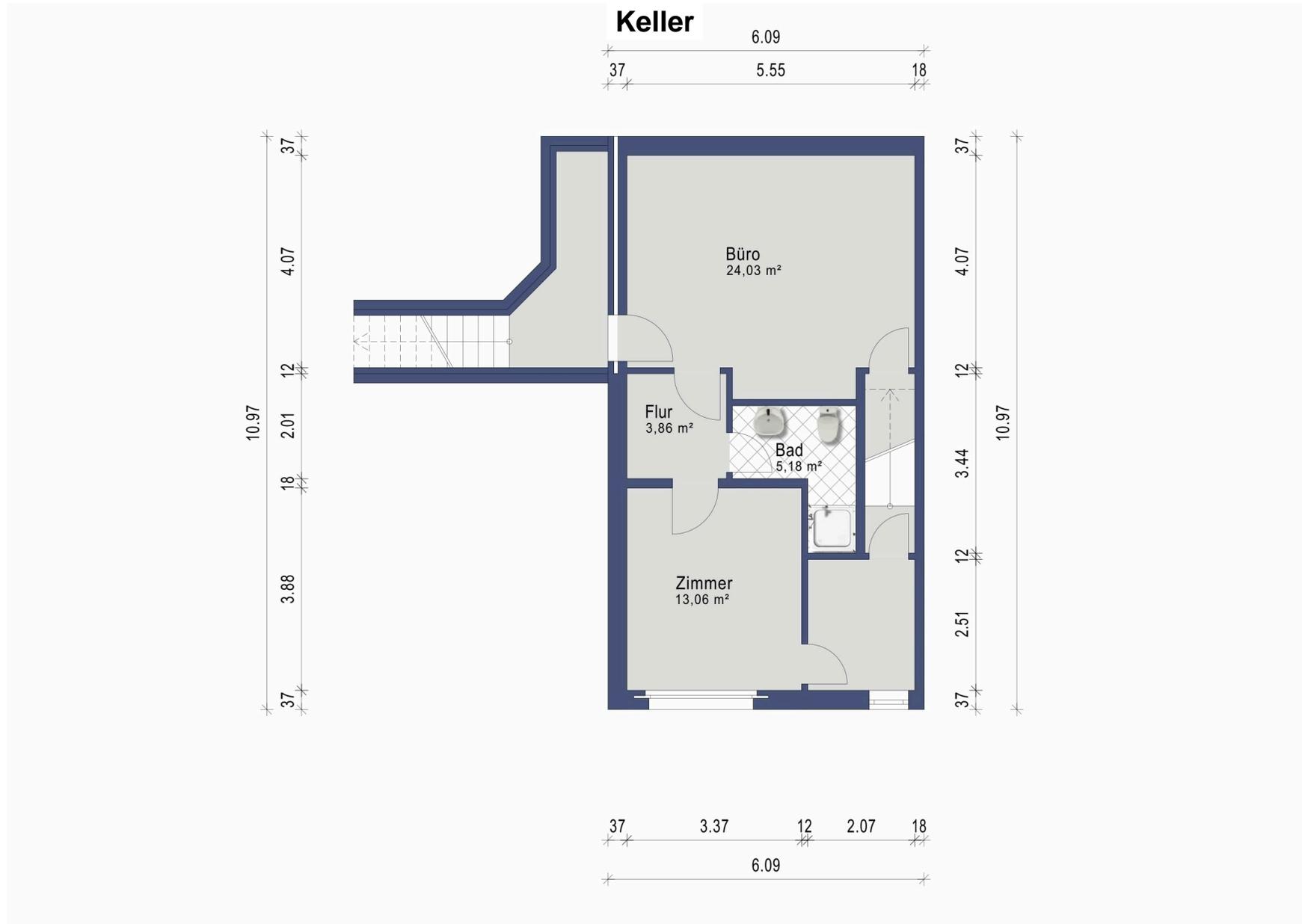


weitere Möglichkeiten als Schlafzimmer oder Büro

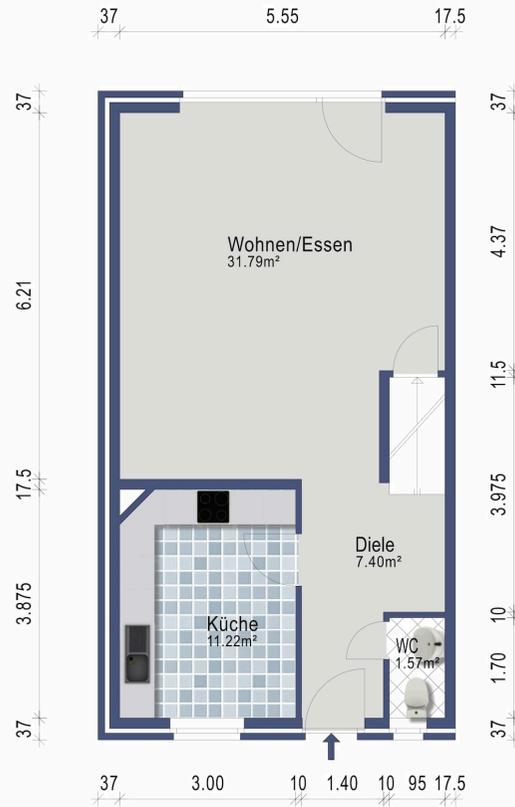


## Zusätzliche Wohnung oder Büro

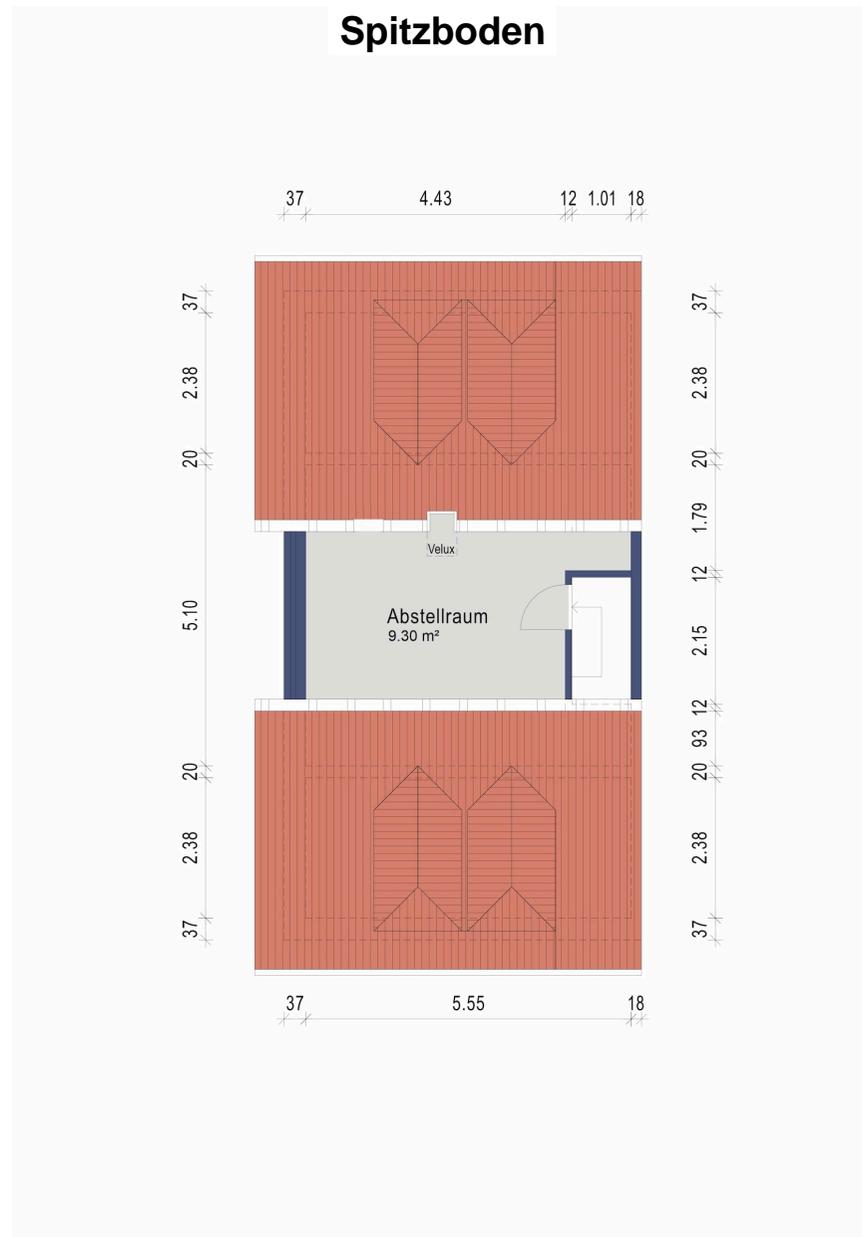




## Erdgeschoss







## Unsere Umwelt

Wir investieren in unsere Umwelt!



Als Dankeschön für  
eine erfolgreiche  
Zusammenarbeit pflanze  
für jeden unserer Kunden  
einen Baum.

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

---

Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

---

Datum und Unterschrift