

**Verkauft: Mehrgenerationenhaus mit großem Garten & Baugrundstück**



Angeboten wird hier eine hübsche Immobilie aus dem Baujahr 1925, welche nach einer Renovierung/Sanierung sicherlich ein absolutes Schmuckstück darstellt.

Sie befindet sich in Neukirchen-Vluyn im Stadtteil Vluyn. Das Haus ist leerstehend und bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt drei Etagen aufteilt. Zum Haus gehören zwei Garagen sowie zwei Stellplätze.

Diese Immobilie kann als Einfamilienhaus oder auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Sie wünschen sich ein Zuhause, in dem für all Ihre Liebsten ausreichend Platz vorhanden ist?

Oma & Opa sollen mit oder der pubertierende Teenager braucht einen Rückzugsort?

Dann ist diese Immobilie optimal für Sie! Das Haus bietet nämlich drei separate Wohneinheiten.

Der große Garten, welcher vom Treppenhaus zu erreichen ist, bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten: Der Garten könnte sowohl zur alleinigen Nutzung oder für das gesamte Haus als Gemeinschaftsgarten genutzt oder entsprechend aufgeteilt werden. Gemütliche Grillabende oder wilde Ballspiele mit den Kids sind garantiert!

**Alternativ könnte hier auch ein weiteres Baugrundstück entstehen.**



Das Erdgeschoss mit ca. 68 m<sup>2</sup> verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster. Die Küche hat eine angemessene Größe.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss, mit ca. 66 m<sup>2</sup> bietet ebenfalls zwei Zimmer, verfügt über ein Wannenbad mit Tageslichtfenster. Kleines Highlight dieser Wohnung ist der Zugang zum eigenen Balkon, mit Blick auf den Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich eine dritte, gemütliche kleine Zweizimmerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup>. Auch hier ist ein Wannenbad, mit Tageslichtfenster vorhanden.

Im Gesamten handelt es sich um eine ansprechende, interessante Immobilie, die sicherlich einer Renovierung oder gar Sanierung - je nach Anspruch - bedarf!

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von der Qualität und dem Potential dieses Hauses!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1925
Wohnfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	775 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Badezimmer:	3
Etagen:	3
Heizung:	elektrische Speicherheizung
Provision:	3.57

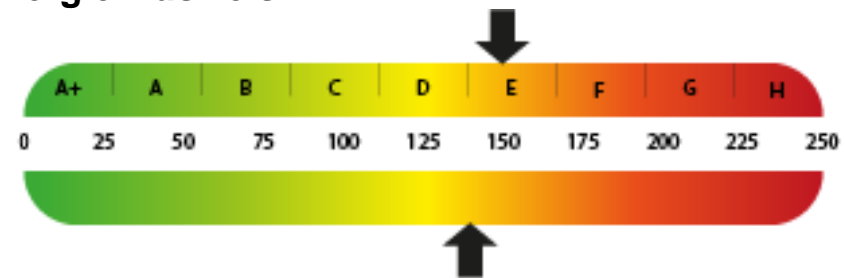
## Nebenkosten

Grundsteuer:	15,25 EUR
Heizung:	161,49 EUR
Abfallgebühren:	12,88 EUR
Trinkwasser:	14,39 EUR
Abwasser:	5,63 EUR
Niederschlagswasser:	14,62 EUR
Straßenreinigung:	10,22 EUR
Wohngebäudeversicherung:	123,00 EUR
Gesamtsumme:	357,48 EUR

## Ausstattung

Balkon, Baugrundstück, Garage, Garten, Internet, Keller, Stellplatz, Terrasse

## Energie-Ausweis



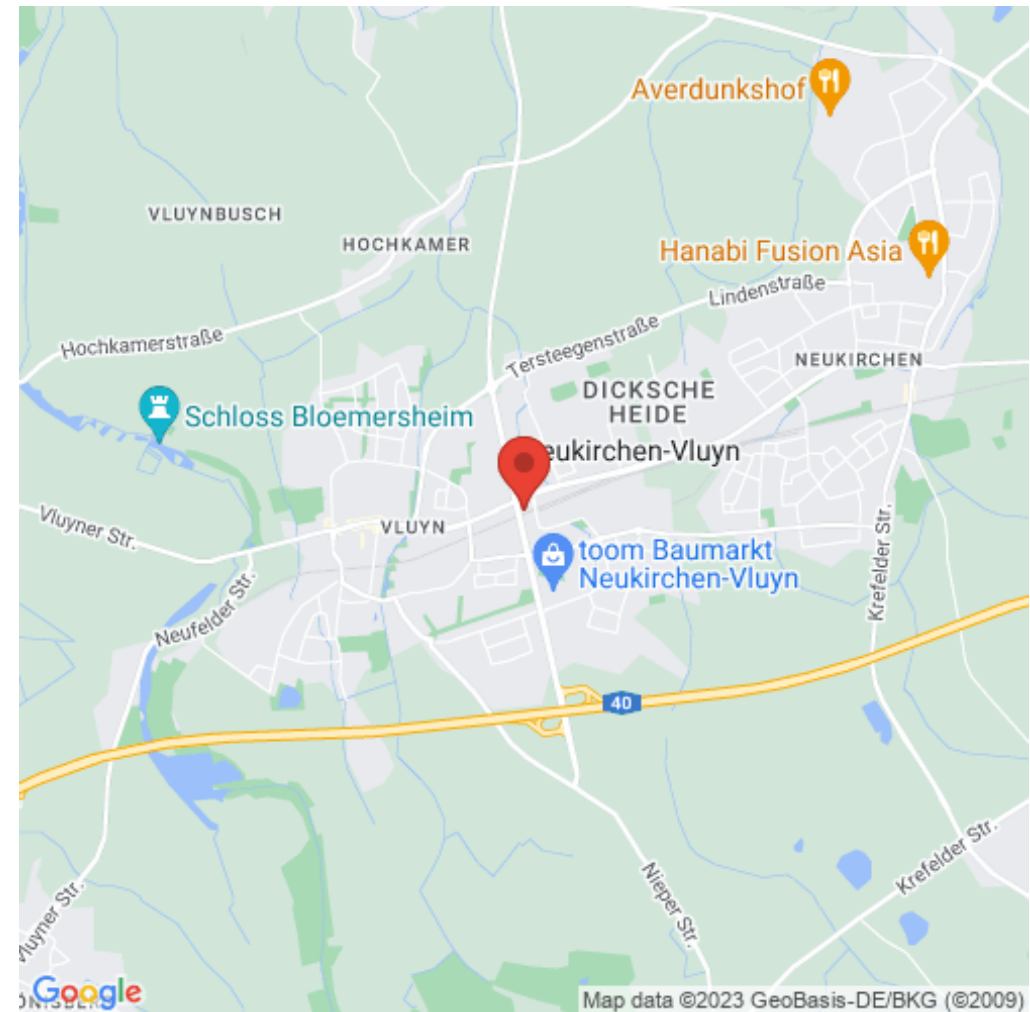
Primärenergieverbrauch:	140,00 kWh
Endenergieverbrauch:	150,00 kWh

Dieses schöne Schmuckstück 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.



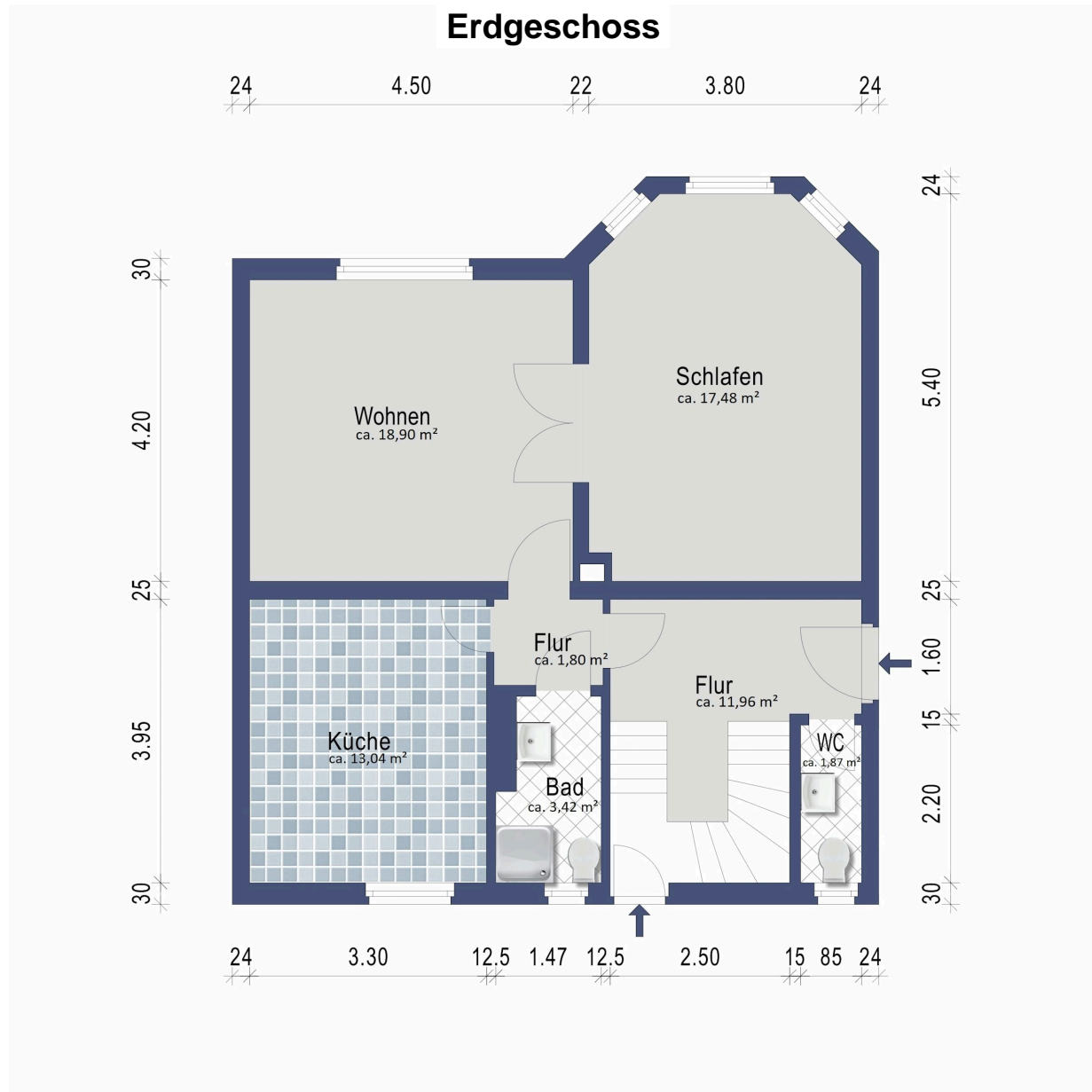
## Adresse

Straße:  
PLZ Ort:

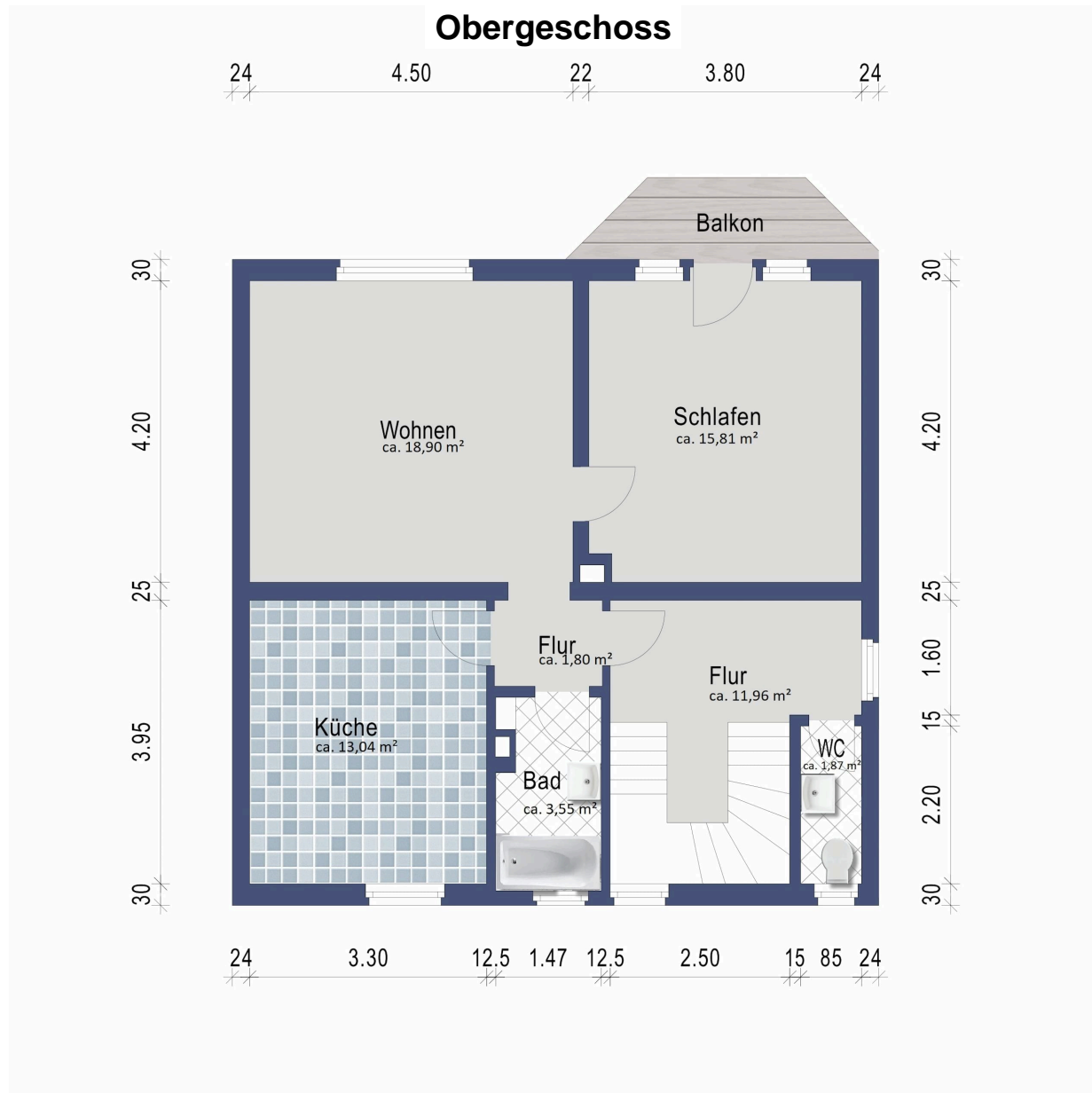
Hartfeldstr. 21  
47506 Neukirchen-Vluyn

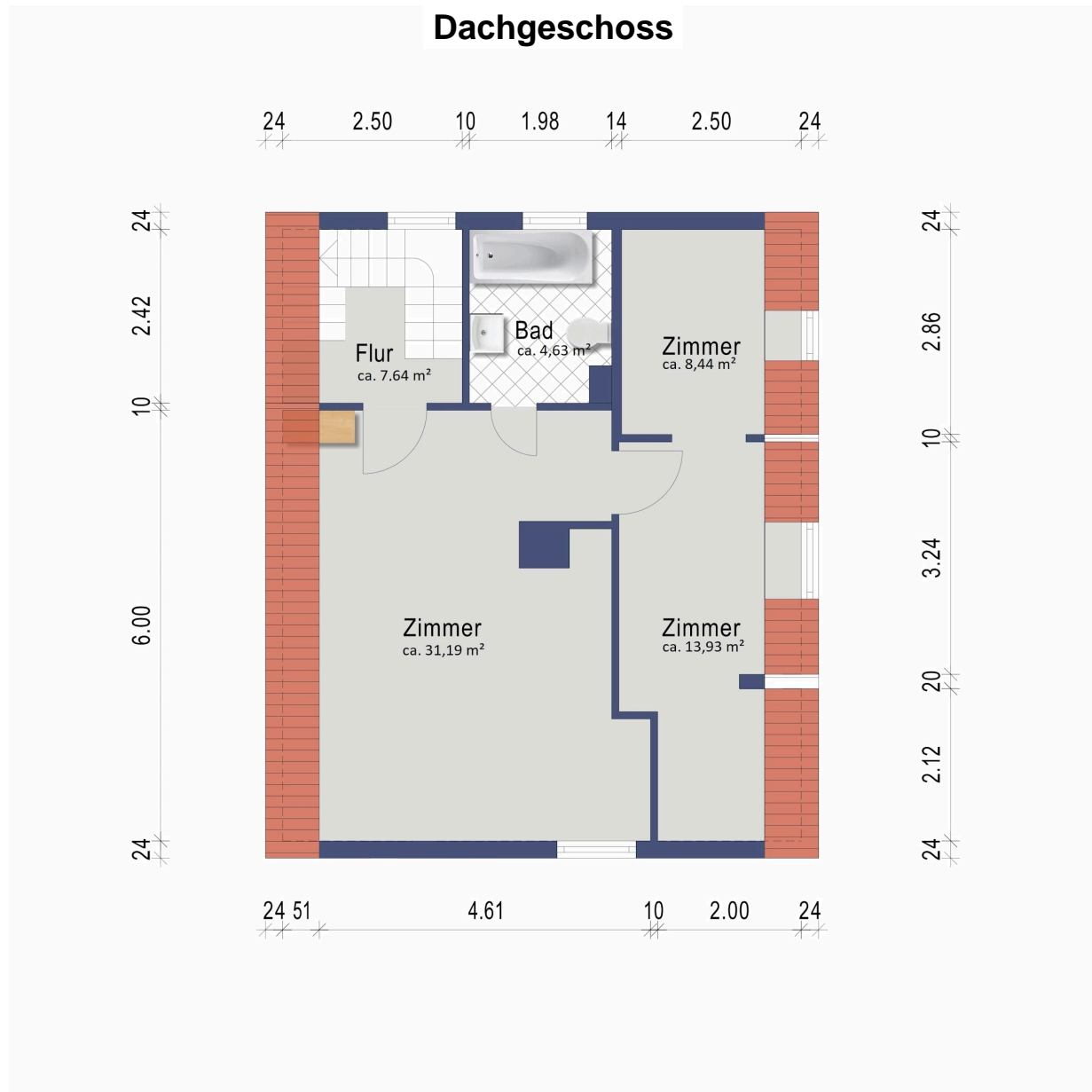












## Widerrufsrecht für Verbraucher

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