

**Verkauft: Dreifamilienhaus mit drei Wohnungen in Neukirchen zu kau**



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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet etwa 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie hat 3 Zimmer und verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster. Der angelegte Garten gehört aktuell zu dieser Wohneinheit. Auf dem Grundstück befindet sich zwei Schuppen für Gartenmöbel, Werkzeug etc.

Das Obergeschoss hat eine Fläche von etwa 54 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Tageslichtfenster.

Im Dachgeschoss befindet sich die dritte Wohneinheit, ebenfalls mit zwei Zimmern. Diese Wohneinheit kann z.B. für einen Teenager dienen. Hier hätte man viel Privatsphäre und ein eigenes Reich. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 40 m<sup>2</sup>. Auch dieses Badezimmer ist mit Dusche und Tageslichtfenster ausgestattet.

Das Objekt ist unterkellert. Zum Haus gehören insgesamt zwei Garagen, wobei eine Garage der Erdgeschosswohnung zugehörig ist.

Aktuell ist die Wohneinheit im Obergeschoss vermietet.

Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin vom Potenzial dieser Immobilie.

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:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1937
Wohnfläche:	163,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	715 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Badezimmer:	3
Heizung:	elektrische Speicherheizung
Provision:	5,95 % inkl. MwSt.

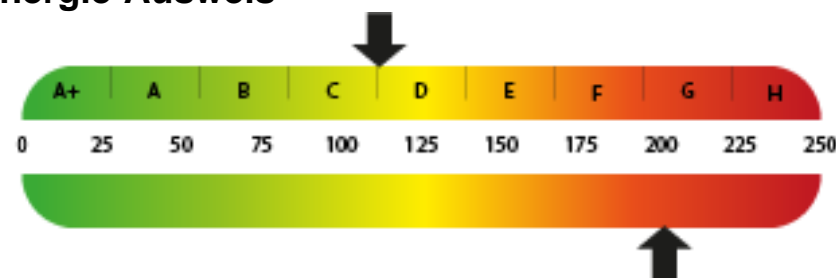
## Nebenkosten

Grundsteuer:	28,42 EUR
Abfallgebühren:	14,40 EUR
Trinkwasser:	35,10 EUR
Abwasser:	57,47 EUR
Niederschlagswasser:	19,09 EUR
Straßenreinigung:	5,35 EUR
Schornsteinfeger:	7,11 EUR
Wohngebäudeversicherung:	58,97 EUR
Haus- & Grundbesitzerhaftpfl.:	7,19 EUR
Gesamtsumme:	233,10 EUR

## Ausstattung

2 Garagen, Garten, Kamin, Keller

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	202,00 kWh
Endenergieverbrauch:	112,00 kWh

## Mieteinnahmen

Kaltmiete p.A. IST:	3.600,00 EUR
Kaltmiete p.A. SOLL:	16.608,00 EUR

Neukirchen-Vluyn ist ein freundlicher, kleiner Ort am westlichen Rand des Ruhrgebiets. Im Umland finden sich viel Natur, Wiesen und Waldgebiete, genauso wie eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

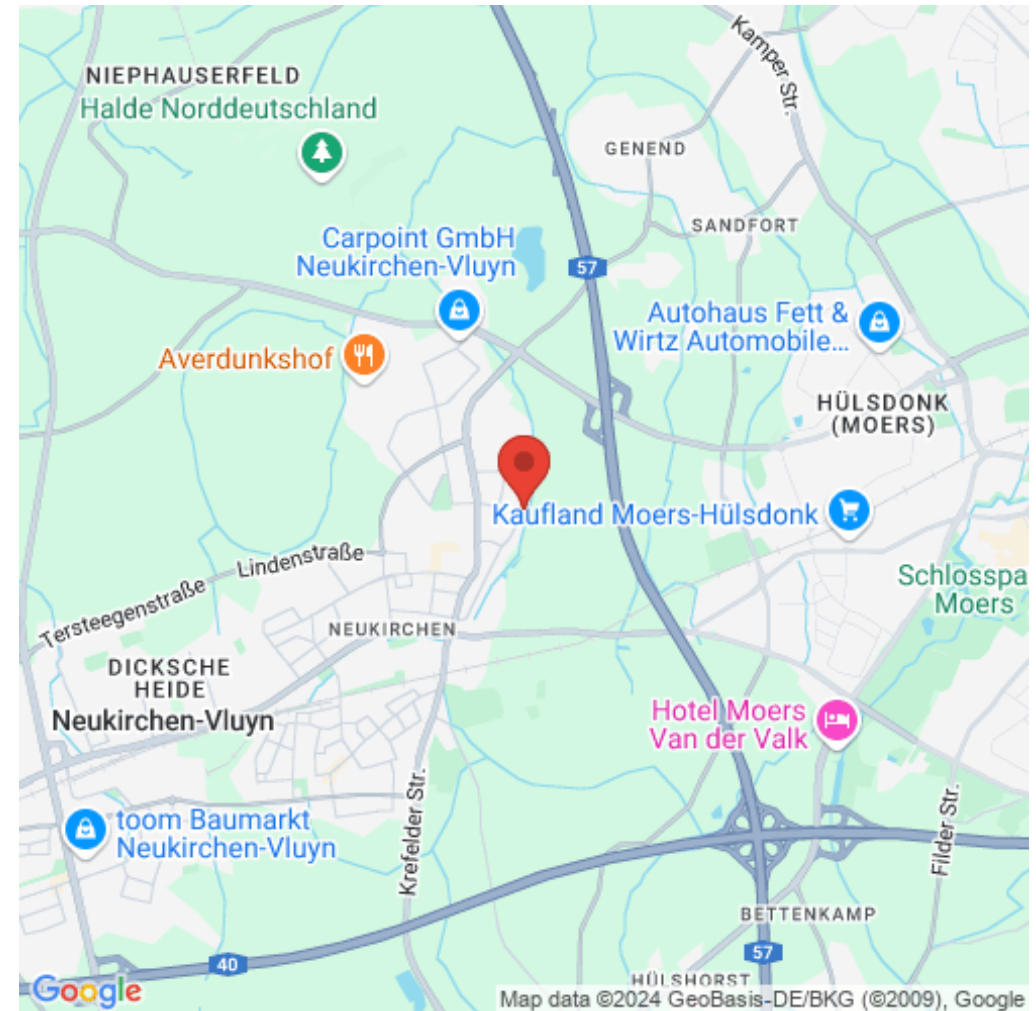
Durch ein interessantes Angebot an Attraktionen und eine Vielzahl kleiner aber schöner Sehenswürdigkeiten wird Neukirchen-Vluyn zu einem beschaulichen Ort.

Der Düsseldorfer Flughafen ist in etwa 30 Auto-Minuten rasch erreicht und durch das logistisch gut versorgte Umland bietet das Örtchen eine hervorragende Infrastruktur. Neukirchen-Vluyn lässt sportlich kaum Wünsche offen - ob Schwimmbad, Golfplatz, Skateparcours oder Drachen- und Gleitschirmfliegen - für jeden ist etwas dabei.

Kulturell Interessierten bietet die Stadt beispielsweise das Schloss Bloemersheim oder die historische Windmühle Dong.

Durch die nahe gelegene Anbindung an die Autobahnen A40 und A57 ist Neukirchen-Vluyn mit dem Auto gut zu erreichen. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, kann sich auf den Schnellbus verlassen, der die Stadt mit dem Umfeld verbindet.

Zahlreiche Cafés und mehrere kleine Geschäfte bieten alle Waren des täglichen Gebrauchs. Immer wieder beleben kleine Veranstaltungen und Festlichkeiten den Ort.



## Adresse

PLZ Ort:

Küche











Wohnzimmer





**Küche**



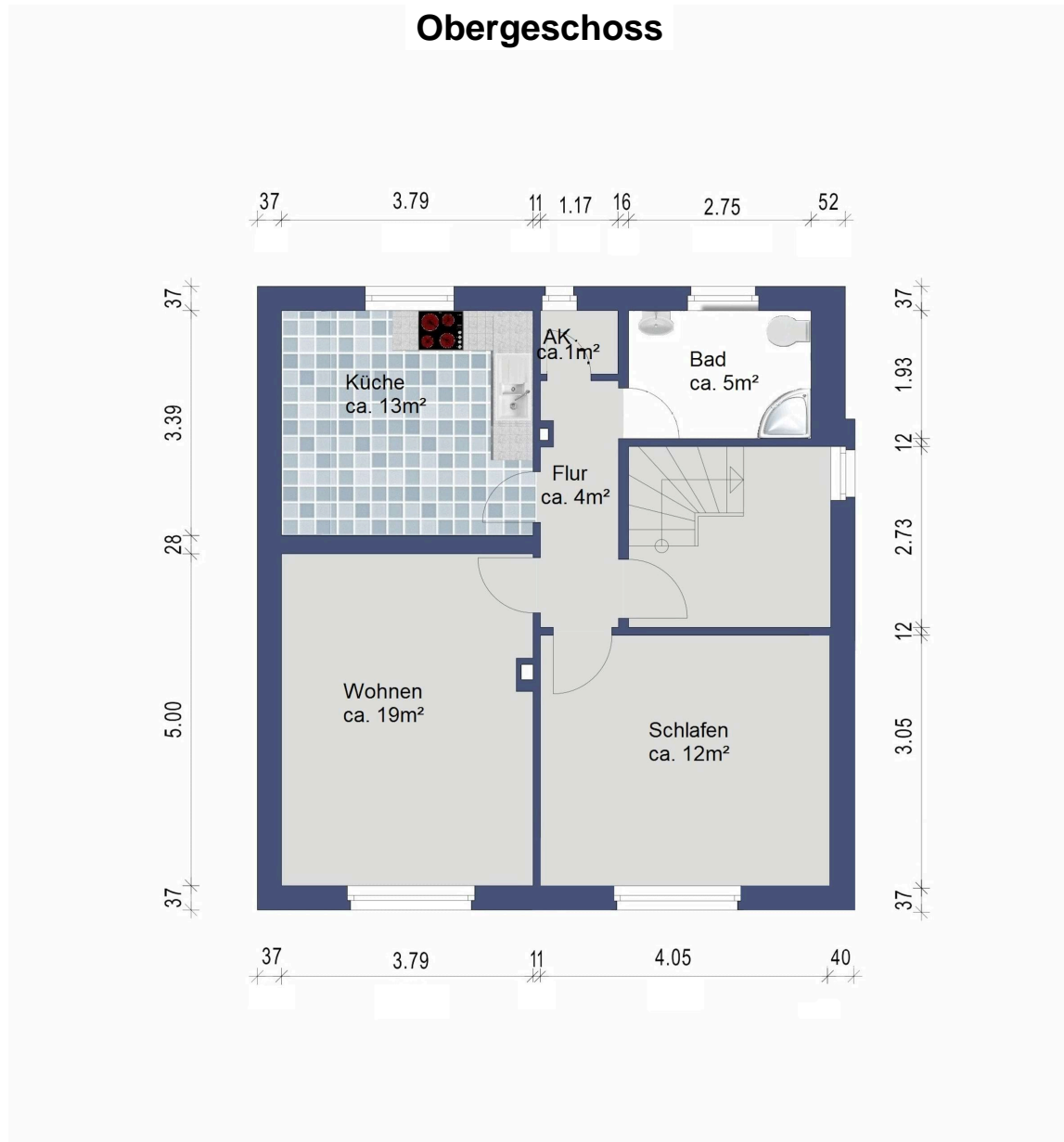
**Bad**



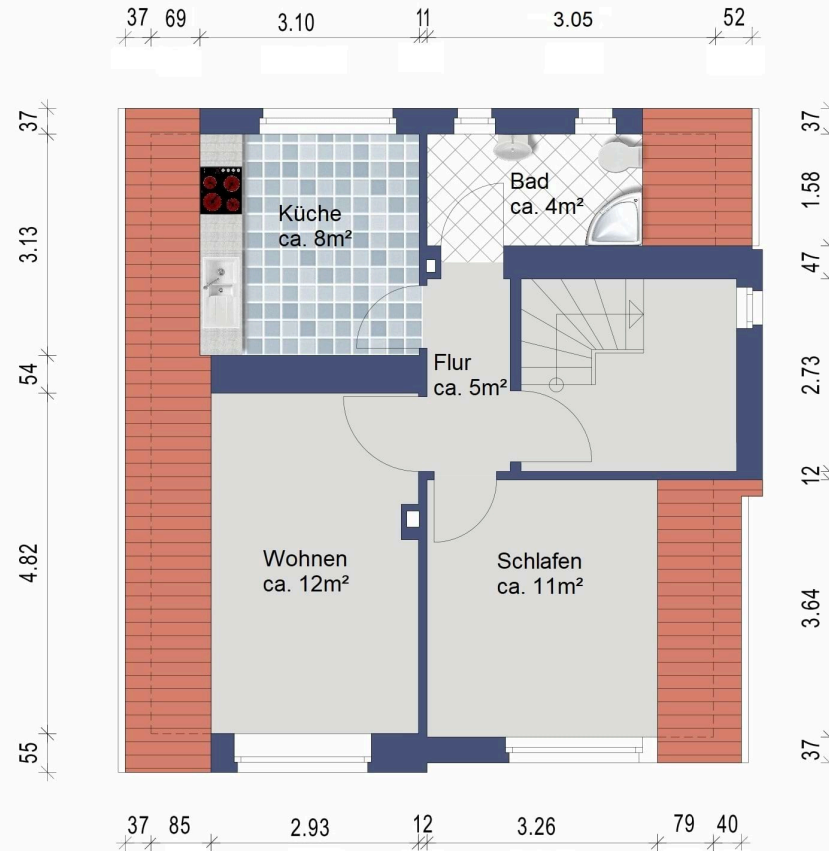


## Erdgeschoss





## Dachgeschoss



# 5 Sterne sind uns wichtig!

Liebe Interessentinnen,  
liebe Interessenten,

wir bedanken und für die angenehme Besichtigung.

Für uns als Dienstleister ist es enorm wichtig, im Internet mit guten Bewertungen die erste Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu erreichen, denn gerade in unserer Branche hat man selten Stammkunden.

Wir freuen uns über Ihre Bewertung.  
Nicht vergessen: 5 Sterne  sind uns wichtig!

Scannen Sie hierzu einfach unseren QR-Code.

Haben wir diese Auszeichnung nicht verdient? Sagen Sie uns bitte, was wir besser machen können, damit wir unseren Kundenservice weiterhin beibehalten und jederzeit noch verbessern können.

Über Weiterempfehlungen freuen wir uns natürlich im Allgemeinen.

Ihre Team der FCG Immobilien GmbH aus Moers!



Scan mich!





Elenastraße 11  
47441 Moers  
Telefon: 02841 65 63 112  
E-Mail:  
[info@deinimmobiliengutachter.de](mailto:info@deinimmobiliengutachter.de)

## Heute nicht fündig geworden?

Sie haben noch weitere Besichtigungstermine geplant oder haben bereits eine Immobilie in Aussicht? - Wollen sich zusätzlich absichern oder sich einfach nur eine zweite Meinung anhören?

*„Drum prüfe, wer sich ewig bindet, ob sich das Herz zum Herzen findet, der Wahn ist kurz, die Reu ist lang.“ - Friedrich Schiller -*

Ich als geprüfter Immobilien Sachverständiger des Handwerks, begleite Sie gerne beim letzten Schritt zu Ihrer Traum-Immobilie. Planen Sie mit meinem Büro einfach einen Termin zur Kaufberatung!

Wir investieren in unsere Umwelt!



Als Dankeschön für  
eine erfolgreiche  
Zusammenarbeit pflanzen wir  
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