

**Verkauft: Charmantes Mehrfamilienhaus in Neukirchen-Vluyn zu kauf**



Dieses hier zum Kauf angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in Neukirchen-Vluyn. Diese Immobilie steht zum Teil unter Denkmalschutz, speziell die original enthaltene Einfriedung mit Eisengittern und die profilierten Stuckgewänder als Vorhangbogen an den Fenstern der Fassade sowie des Giebelaufbaus. Der besondere Stil und die hübschen Details dieser Stadtvilla ziehen sich durchs ganze Haus.

Die Immobilie liegt am Rande des Gewerbegebietes Neukirchen, idyllisch umgeben von Wald und Wiesen. Die Lage und Größe des Grundstücks von 3.130 m<sup>2</sup> sind außergewöhnlich - für Naturliebhaber sicherlich interessant!

Der großzügige Grundriss des charmanten Gebäudes bietet Ihnen und der gesamten Familie viel Platz zur Selbstverwirklichung und freien Entfaltung: Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Mehrfamilienhaus; hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten.

Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 307 m<sup>2</sup>, diese verteilt sich auf vier Wohneinheiten. Aktuell ist eine dieser Wohneinheit vermietet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup>, die Wohnung teilt sich auf in drei fast identisch große Zimmer. Das Wohnzimmer ist offen zum Esszimmer gestalten. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten hinein. Zur Küche sowie zum dort anzudem Badezimmer gelangt man über einen Nebenflur. Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. im Eingangsbereich befindet sich ein kleines Gäste-WC, über den Nebenflur gelangt man ebenfalls auf die Veranda.



Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Beide Einheiten verfügen über jeweils zwei Zimmer. Die rechte Wohnung hat eine Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup>. Diese ist vermietet. Das Badezimmer ist innenliegend und verfügt über Badewanne und Dusche. Die große Diele wird als zusätzliches Zimmer genutzt, hier befindet sich ein Essbereich. Die linke Wohneinheit hat eine Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster liegt - wie seinerzeit oftmals üblich - im Treppenhaus.

Als zusätzliches Extra bietet die Immobilie einen traumhaft großen Garten, wo Sie in naturverbundener Atmosphäre den Feierabend genießen und zur Ruhe kommen können. Der jetzige Mieter in dieser Immobilie nutzt einen Teil des Gartens. Zudem stehen drei Garagen zur Verfügung.

Das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von 88 m<sup>2</sup>. Diese Wohneinheit verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer. Das Badezimmer ist hier wieder in der Küche integriert, hell gehalten und mit Badewanne und Tageslichtfenster ausgestattet. Vom Badezimmer hat man Zugang zu einem Abstellraum. Eines der beiden Schlafzimmer hat ein integriertes Duschbad.

Im Allgemeinen handelt sich hierbei um ein besonderes Gebäude, welches - je nach Anspruch - einiger Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen bedarf, um das ansprechende Gesamtbild noch einmal zu unterstreichen. Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin vom Potential 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:	1900
Wohnfläche:	306,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	3130 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Heizung:	Öl
Provision:	5,95% inkl. MwSt.

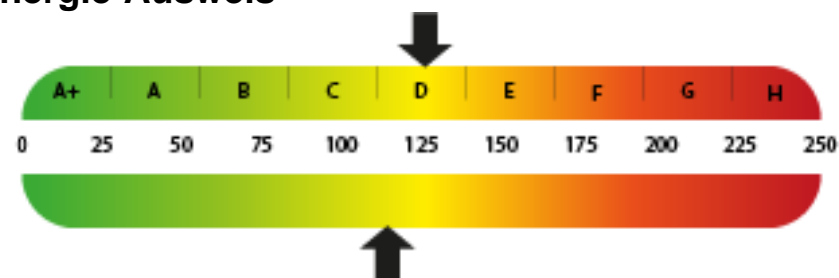
## Nebenkosten

Grundsteuer:	31,89 EUR
Heizung:	596,31 EUR
Abfallgebühren:	37,10 EUR
Trinkwasser:	30,83 EUR
Abwasser:	44,45 EUR
Schornsteinfeger:	9,42 EUR
Wohngebäudeversicherung:	154,93 EUR
Haus & Grund Haftpflicht:	4,35 EUR
Gesamtsumme:	1064,21 EUR

## Ausstattung

3 Garagen, Garten, Keller, Terrasse, Veranda

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	115,00 kWh
Endenergieverbrauch:	127,00 kWh

## Mieteinnahmen

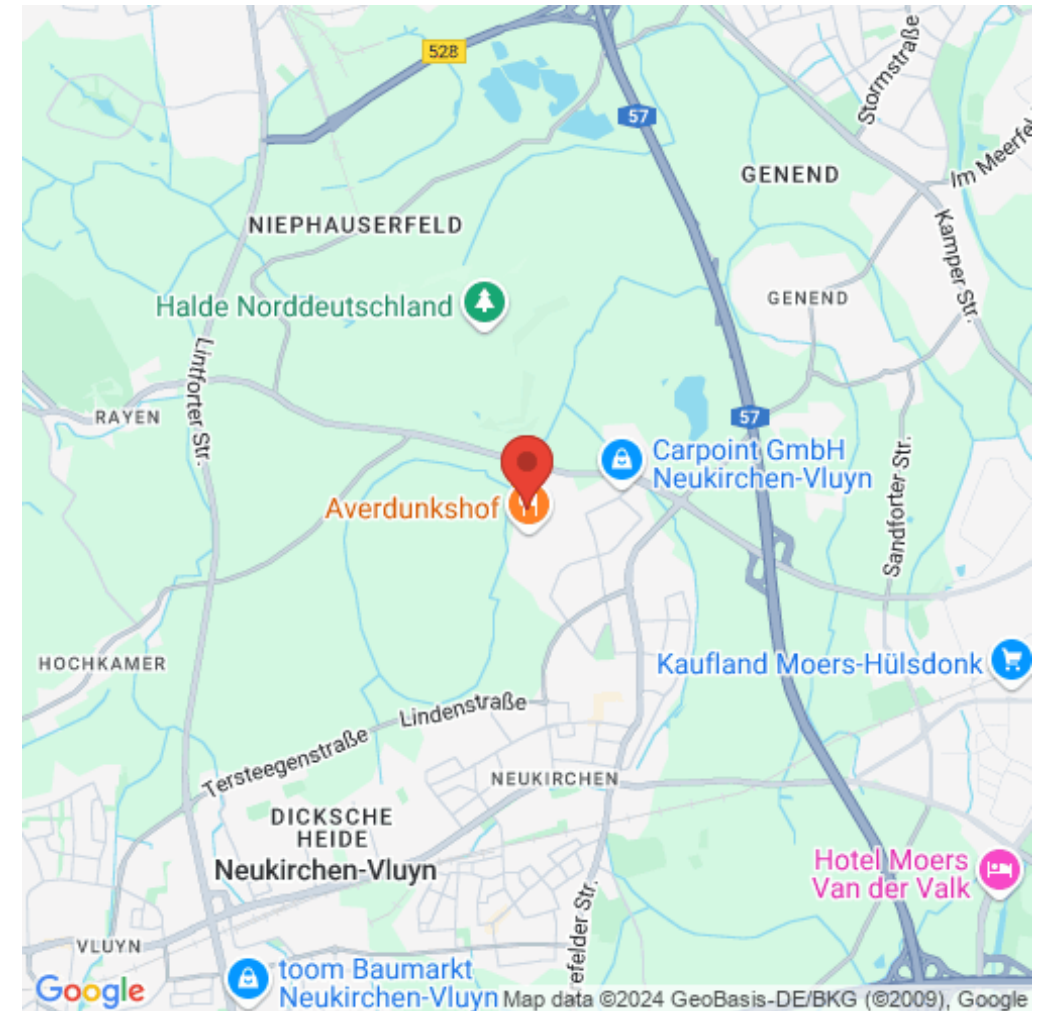
Kaltmiete p.A. IST:	4.172,00 EUR
Kaltmiete p.A. SOLL:	32.965,00 EUR

Diese besondere Immobilie befindet sich im Gewerbepark Neukirchen-Nord. 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.

Neukirchen-Vluyn lässt sportlich kaum Wünsche offen - ob Schwimmbad, Golfplatz oder Drachen- und Gleitschirmfliegen - für jeden ist etwas dabei! Kulturell bietet die Stadt beispielsweise das Schloss Bloemersheim sowie die historische Windmühle Dong. Im ortsgeschichtlichen Museum lässt sich die Historie der Stadt erforschen.

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

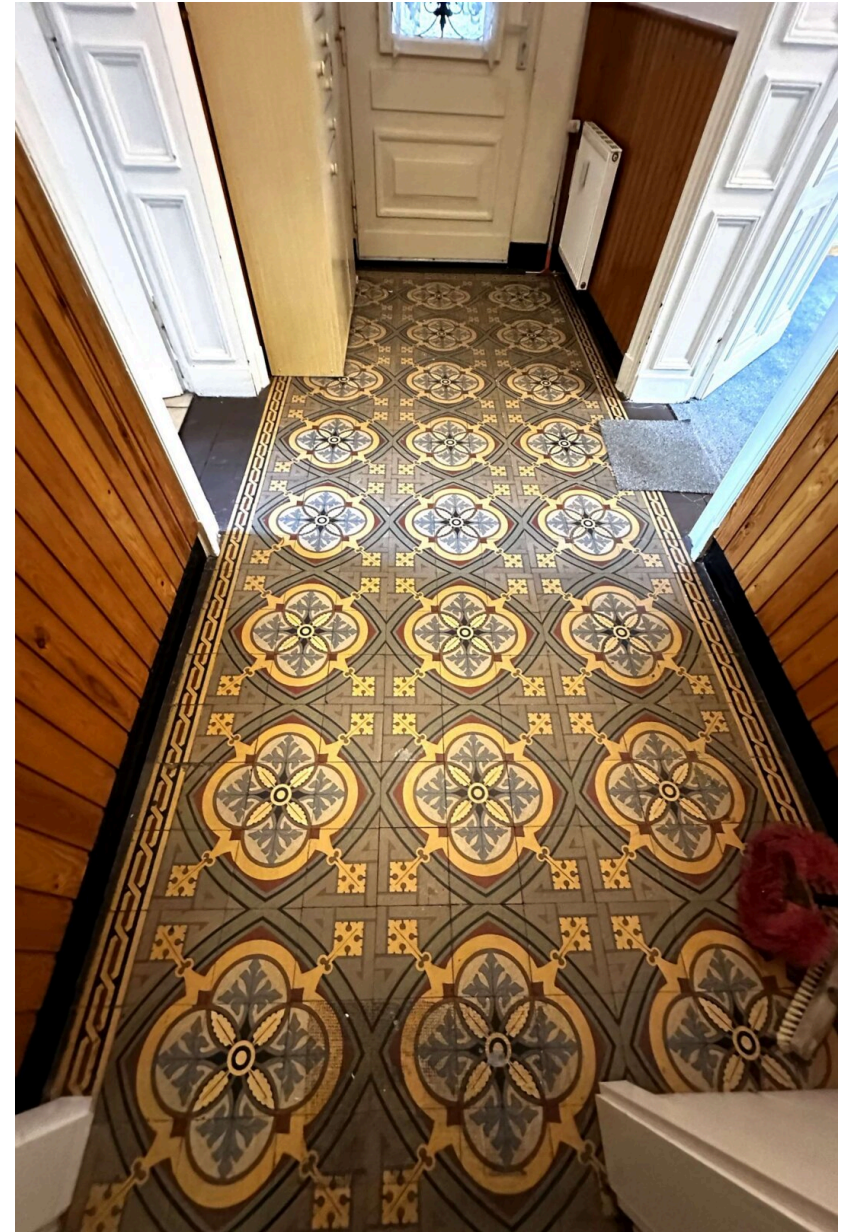
Durch die äußerst günstige Anbindung an die Autobahnen A40 und A57 ist Neukirchen-Vluyn mit dem Auto gut zu erreichen. Mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in die umliegenden Ortschaften. Neukirchen-Vluyn bietet nahen Zugang zum Düsseldorfer Flughafen.



## Adresse

PLZ Ort:

# Ein ganz besonderer Stil...



....zieht sich durch das ganze Haus



mit schönen Altbautüren





Wohnzimmer











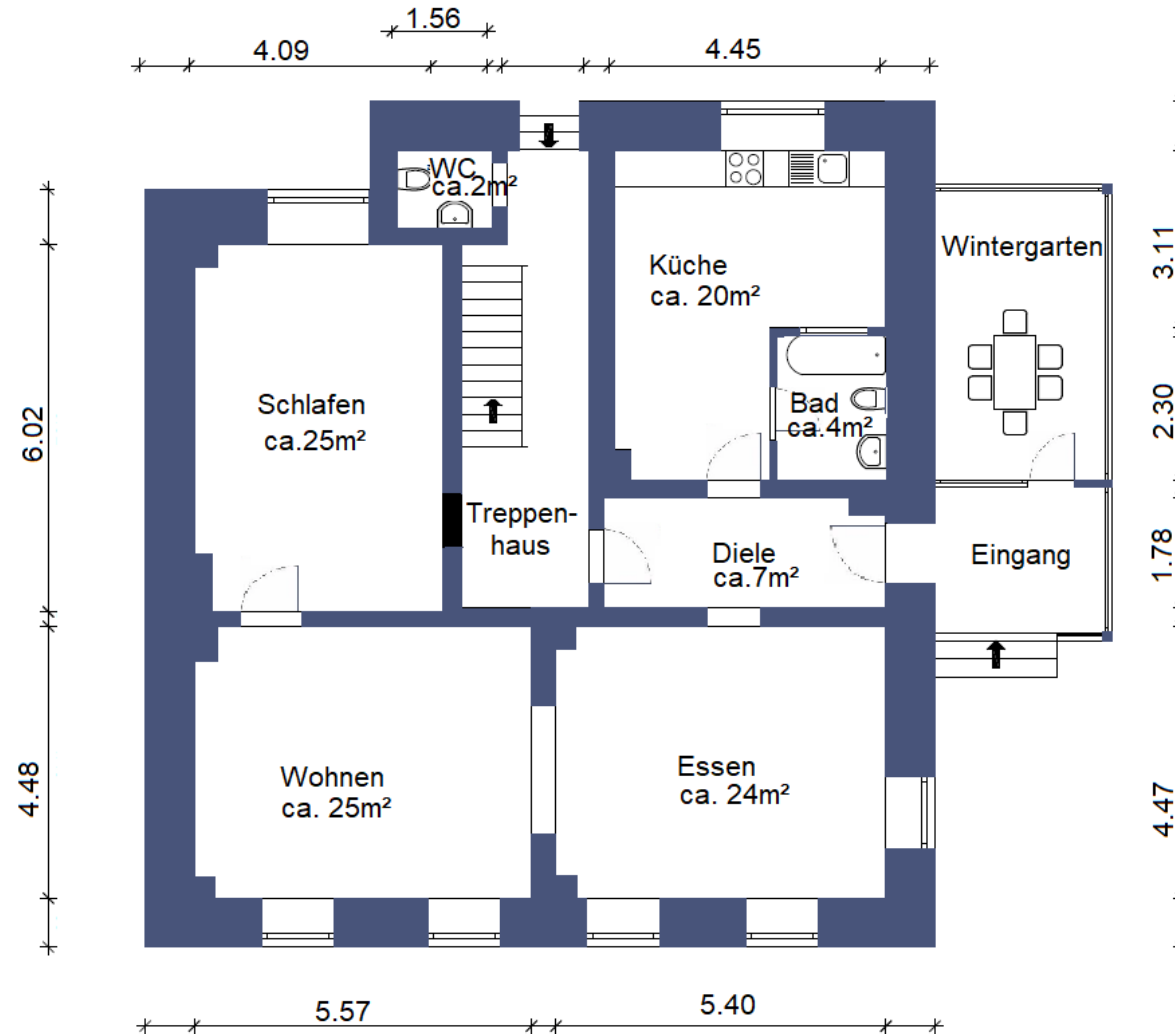




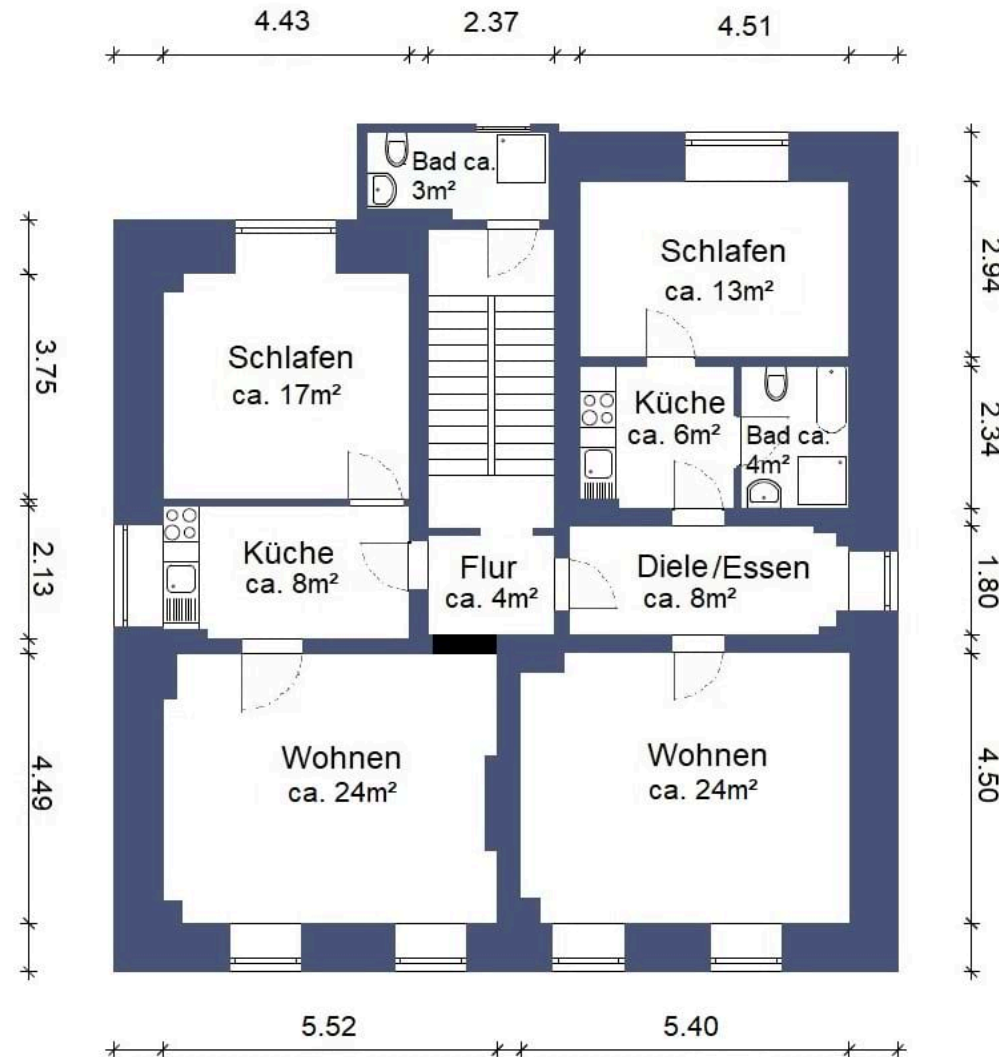




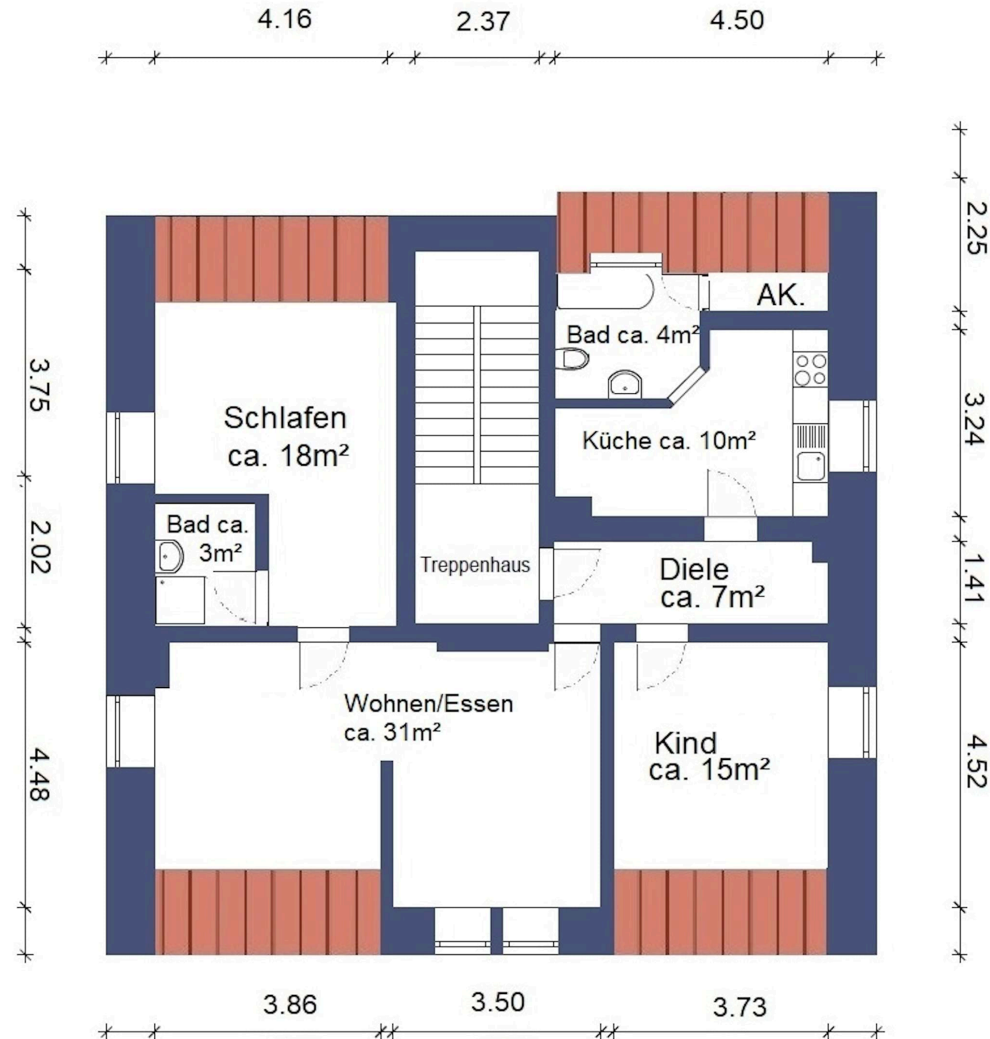
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## 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