

TOP GEPFLEGTE

**EIGENTUMSWOHNUNG**

ZU KAUFEN



EXPOSÉ

## Fakten

Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	114,80 m <sup>2</sup>
Etage:	1. Obergeschoß
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1
Garage:	ja, Tiefgaragenstellplatz
Keller:	ja
Balkon:	ja, zwei
Heizungsart:	Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
Kaufpreis:	286.426,00 €
Provision:	4,76 % inkl. MwSt.

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.

DAS OBJEKT



## Beschreibung

Bei dieser top modernen Immobilie wurde an alles gedacht!

Absolut strukturiert und perfektionistisch empfängt einen bereits der helle Eingangsbereich. Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist sowohl über die Treppe, als auch über den Fahrstuhl zu erreichen, welcher bis zu 6 Personen transportieren kann.

In der Wohnung angekommen befindet man sich im Vorflur, wo genügend Platz für eine Garderobe vorhanden ist. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen, großflächigen, weißen Fliesen ausgestattet und wirkt bereits beim Betreten unglaublich hell.

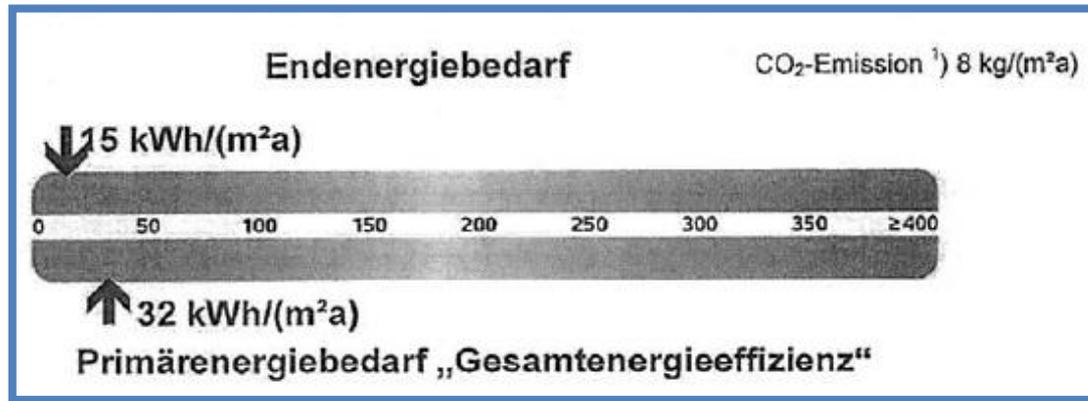
Den zentralen Punkt der Wohnung bildet der Essbereich, von dem aus man über eine Glas-Tür in das Wohnzimmer gelangt. Von dort aus hat man Zugang zu dem großen Balkon mit herrlichem Ausblick.

Angrenzend an das Esszimmer befindet sich sowohl ein Arbeitszimmer, welches durchaus auch als Kinderzimmer genutzt werden könnte, als auch die moderne Küche in hochglanz-rot. Besonders praktisch ist hier der integrierte Einbauschränk.

Die Wohnung verfügt zudem über ein Gäste-WC mit Fenster und hochwertigen Amateuren, sowie ein schickes Badezimmer mit Dusche, Wanne, Bidet und großem Waschtisch. Auch hier gibt es noch das ein oder andere Extra... Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und ist separiert durch einen begehbaren Kleiderschränk. Zudem gibt es einen zweiten Balkon, welcher lediglich vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Bis auf das Schlafzimmer ist die Wohnung mit elektrischen Rollos für die Verdunkelung und Insektenschutz ausgestattet, sodass auch an wärmeren Tagen gelüftet werden kann, ohne Sorge vor lästigen Eindringlingen.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Besonders praktisch ist, dass der Fahrstuhl bis in den Keller und sogar bis in die Tiefgarage fährt, sodass hier ggf. Stufen vermieden werden können.



HAUSGELD MTL.:	339,00 €
DAVON MTL. RÜCKLAGE (INKL.):	34,00 €
RÜCKLAGE GESAMT:	20.000,19 €
RÜCKLAGE DER WOHNUNG:	1.631,08 €
MEA´S	114,80/1.407,67





ESSZIMMER



WOHNZIMMER  
MIT ZUGANG ZUM  
BALKON





SÜD-BALKON

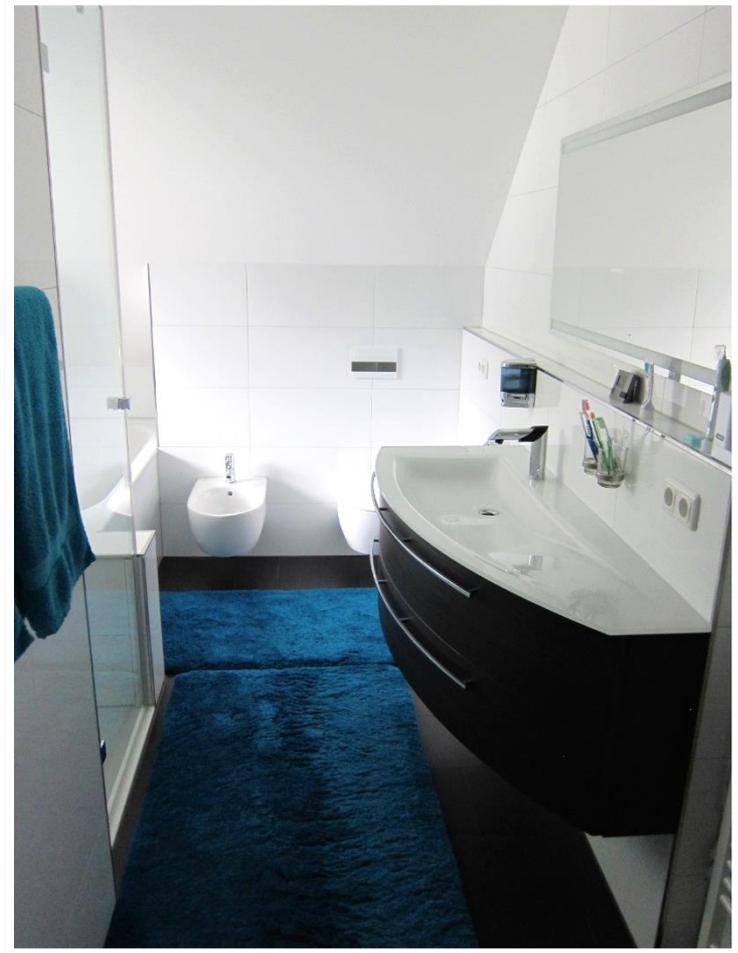


KÜCHE  
MIT INTEGRIERTEM  
VORRATSSCHRANK





## DUSCH - UND WANNENBAD





## DAS GÄSTE-WC



SCHLAFZIMMER  
MIT ZWEITEM BALKON



## TIEFGARAGE UND FAHRSTUHL





Rheurdt liegt am unteren Niederrhein des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Gemeinde des Kreises Kleve. Mitten in Rheurdt liegt diese schöne Eigentumswohnung mit seinem besonderen Charme. Rheurdt bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt.



Die Rheurdter Höhen laden beispielsweise zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein. Auch Sportbegeisterte bekommen in Rheurdt viele Wünsche erfüllt, da das Angebot sehr breit gefächert ist.

So gibt es beispielsweise einen Fußballplatz, einen Reit- und einen Schießverein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umkreis zu erreichen, ebenso wie Ärzte, eine Grundschule und auch ein Kindergarten. Die weiterführenden Schulen sind von hier mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) zu erreichen.

Größere Städte wie Moers, Krefeld oder Duisburg sind schnell und problemlos über die Autobahn anzufahren.



# Wir investieren in unsere Umwelt!



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



## **Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf**

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

## **Baufinanzierung**

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

## **Versicherung**

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

## **Handwerkerservice**

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

## **Bau- und Sanierungsbetreuung**

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

## **Hausverwaltung**

### **Immobilien Scout sagt über uns:**

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn  
02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)

WIR ÜBER UNS



## Widerrufsbelehrung

### 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, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.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, welches sich auf der Rückseite dieser Widerrufsbelehrung befindet, 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.

WIDERRUFSBELEHRUNG



## Muster Widerrufsformular

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

An: FCG Immobilien GmbH  
Krefelder Str.12 47506 Neukirchen - Vluyn  
Fax: 02845 39547-47  
E-Mail: info@f-c-g.de

Hiermit widerrufe(n) ich/ wir den von mir/ uns abgeschlossenen Vertrag über:

den Kauf einer Immobilie

der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben.

---

Name Straße/Hausnummer PLZ Ort

---

Unterschrift Datum

WIDERRUFSFORMULAR