

Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus  
in bevorzugter Lage von Neukirchen-Vluyn



EXPOSÉ

## Fakten

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	ca. 165 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	430 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,5
Badezimmer:	2
Gäste WC:	1
Garage:	ja
Keller:	ja, voll unterkellert
Heizungsart:	Gas
Garten/Ausrichtung:	ja/süd
Wintergarten:	ja
Kaufpreis:	334.869,00 €
Provision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäufer-informationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.

DAS OBJEKT



## Beschreibung

Zum Kauf steht hier ein interessantes, freistehendes Einfamilienhaus in einer wirklich ansprechenden Lage in gepflegtem Umfeld. Diese Immobilie bietet ausreichend Platz für die große Familie, sie eignet sich aber auch als Mehrgenerationenhaus.

Das geschlossene Treppenhaus trennt die Etagen optimal und bietet somit die nötige Privatsphäre im Falle einer Vermietung.

Im Erdgeschoss finden Sie eine Wohnung mit allen nötigen Räumlichkeiten vor. Zwei geräumige Zimmer könnten als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden oder auch als Büro bzw. Gästezimmer dienen.

Die vorn zur Straße liegende Küche ist mit einer integrierten Einbauküche effektiv ausgenutzt.

Selbstverständlich mag man heutzutage nicht auf ein separates Gäste-WC verzichten, dieses ist selbstverständlich vorhanden, könnte aber sicherlich nach Geschmack eine zeitgemäßere Veränderung vertragen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit zwei Waschbecken, WC, Dusche und auch Badewanne großzügig ausgestattet und auch sehr gepflegt, entspricht aber jedoch dem Trend der guten 70er Jahre. Auch hier entscheidet individuell der Geschmack.

Eine angenehme Raumgröße weist auch das Wohnzimmer auf. Der Parkettboden verleiht gemütliches Flair. Besonders schön wird die Wohnfläche durch den hellen, großen Wintergarten erweitert. Hier lässt es sich herrliche Stunden mit Blick in der wunderbar gepflegten Garten verbringen. Das Grundstück verfügt über eine angenehme Größe und bietet Hobbygärtnern und Kindern alle Möglichkeiten.



Wie bereits zu Anfang erwähnt, trennt das abgeschlossene Treppenhaus die Wohneinheiten.

Im Obergeschoss sind drei weitere Räume vorhanden, seinerzeit von den Teenagern geliebt und bewohnt. Anschlüsse für eine Küche sind ebenfalls in einem der Räume vorhanden.

Das Badezimmer auf dieser Ebene ist modern und zeitgemäß. Auch hier ist es als positiv zu erwähnen, dass die Toilette getrennt gehalten ist. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzliche Staufläche.

Ausreichend Nutzfläche bietet der große Keller mit diversen Abstellmöglichkeiten, Waschküche, Keller- und Vorrats- sowie auch Heizungsraum.

Abschließend bleibt nur zu erwähnen, dass es sich um eine solide, geräumige und vielseitige Immobilie handelt, die definitiv eine Besichtigung wert ist.

Schon allein die Lage macht ein Wohnen hier attraktiv. Ruhig und zentral am Ort, Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind nicht weit entfernt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

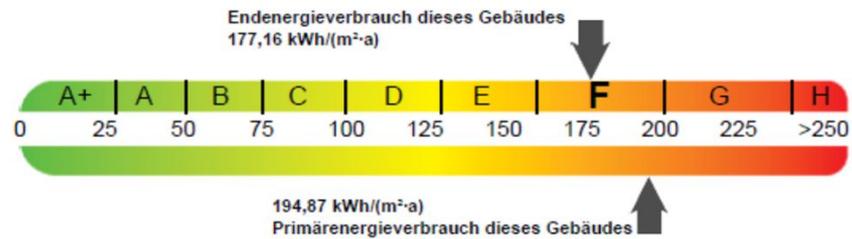
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

**Registriernummer <sup>2</sup>** NW-2018-001644436  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**177,16 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Gartenbereich





Wohn-und Essbereich

## Wintergarten





Küche

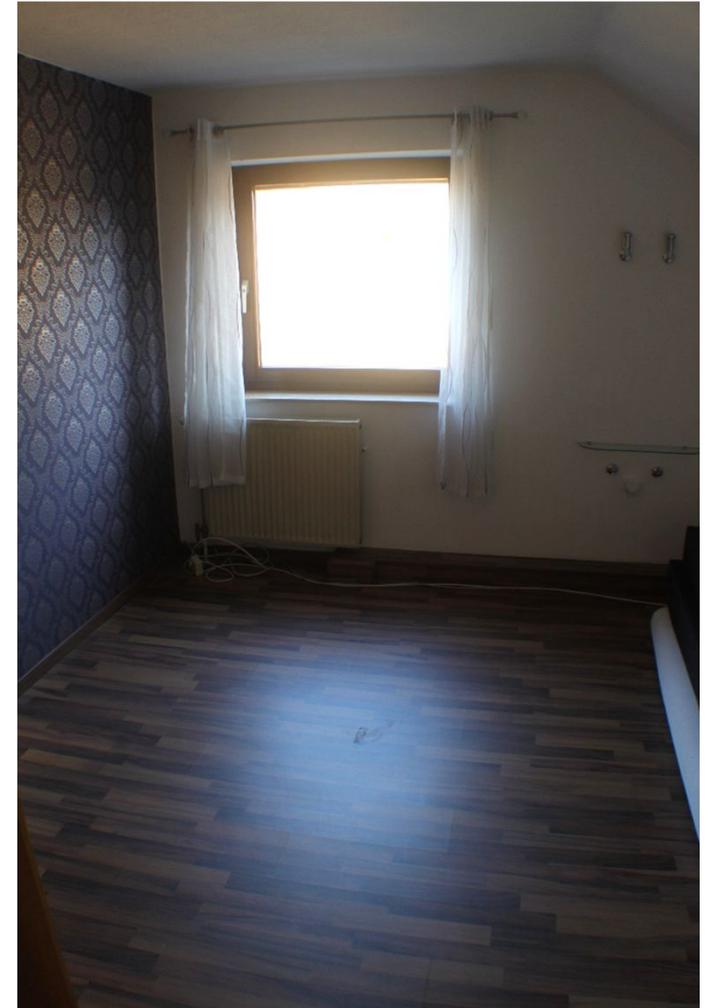


Badezimmer im Obergeschoss mit großer  
Eckbadewanne und separatem WC

## Schlafzimmer im Erdgeschoss



## Zwei Zimmer im Obergeschoss



Diese schöne Immobilie befindet sich am unteren Niederrhein in dem gemütlichen Städtchen Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen.

Neukirchen-Vluyn besticht mit seinem ganz eigenen Charme, seinem dörflichen Charakter und dem dennoch guten Angebot von Freizeit, Kunst und Kultur.



Der Dorfkern liegt nicht weit entfernt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa Banken, Bäckereien oder ein großer Edeka-Markt, sind rasch zu erreichen.

Auch der Nachwuchs ist hier gut aufgehoben. Die Lage ist als familiär zu bezeichnen und Kindergarten und Grundschule sind nicht weit entfernt und weiterführende Schulen bieten unterschiedliche Möglichkeiten für die Teenies.

Ebenso befinden sich Ärzte in erreichbarer Nähe.

Alles in Allem ist hier eine sehr gute Infrastruktur gegeben, denn auch die Autobahnzufahrt befindet sich in direkter Umgebung und die Busverbindungen sind sehr ausgeprägt.

Kindergarten, Grundschule und alle Formen der weiterführenden Schulen sind ebenfalls in Neukirchen-Vluyn vertreten. Wer gerne ruhig und doch nicht abgeschieden leben möchte, ist hier genau an der richtigen Adresse.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

# 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