



**Wohnen in gepflegtem, angenehmen
Umfeld in einer gemütlichen Sackgasse:**



**Anschauen
Entscheiden
Streichen
Einziehen!**

Fakten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	128 m ²
Grundstückfläche:	198m ²
Zimmer:	4-5
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1
Garage:	ja
Keller:	ja
Kamin:	ja
Gartenausrichtung:	süd/ost
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Kaufpreis:	299.000,00
Provision:	3,57 % 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.

Beschreibung

Diese hübsche Doppelhaushälfte liegt in einer gemütlichen Seitenstraße (Sackgasse).

Der Eingangsbereich wirkt durch die hellen Fliesen einladend und gewährt Zugang zu allen im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten. In die Küche gelangt man durch ein praktisches Schiebeelement. Die Küche hat eine komfortable Größe, in die die sehr gepflegte Einbauküche maßgeschneidert integriert ist. Diese kann bei Bedarf übernommen werden.

Das Gäste-WC ist zeitgemäß hell gefliest und verfügt über ein Tageslichtfenster.

Den Hauptwohnbereich bildet im Erdgeschoss das geräumige Wohn- und Esszimmer. Gemütliche Abende verspricht der schöne Kaminofen. Durch die große Fensterfront hat man direkten Ausblick und Zugang in den hübsch angelegten und pflegeleichten Garten.

Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich 3 Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche, schicker Eckbadewanne und Fenster.

Das Objekt ist unterkellert. Ein Raum ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

DAS OBJEKT

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

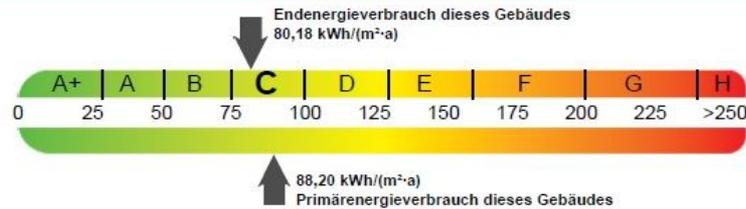
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001626903
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

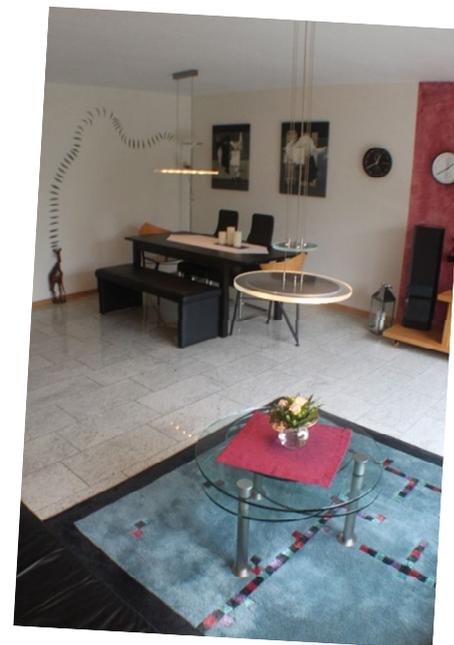
3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

80,18 kWh/(m²·a)



WOHN- UND ESSBEREICH MIT
GROSSER FENSTERFRONT UND KAMIN

BILDER

HÜBSCH ANGELEGTER GARTEN



GEMÜTLICHE WOHNKÜCHE MIT PRAKTISCHEM SCHIEBELEMENT



MODERNES, GERÄUMIGES BADEZIMMER



BÜRO ODER KINDERZIMMER



SCHLAFZIMMER



GROSSZÜGIGES KINDERZIMMER
IM DACHGESCHOSS

- TEILUNG MÖGLICH -



EIN KELLERRAUM IST ZU WOHNZWECKEN
BZW. ALS GÄSTEZIMMER UMFUNKTIONIERT





Lagebeschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich im schönen Neukirchen-Vluyn.

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

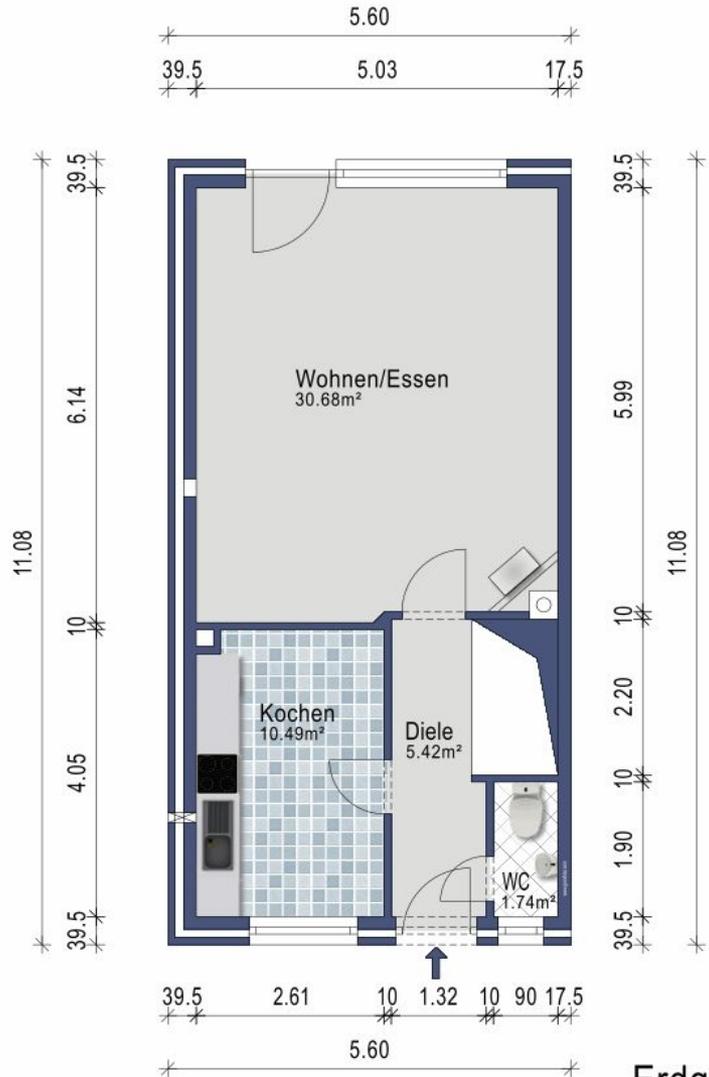
Der Dorfkern Vluyn liegt nicht weit entfernt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa der nette Metzgerladen, Bäckereien oder ein großer Edeka-Markt, sind mit dem Auto oder einem Fahrrad innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.

Auch Ärzte befinden sich in erreichbarer Nähe.

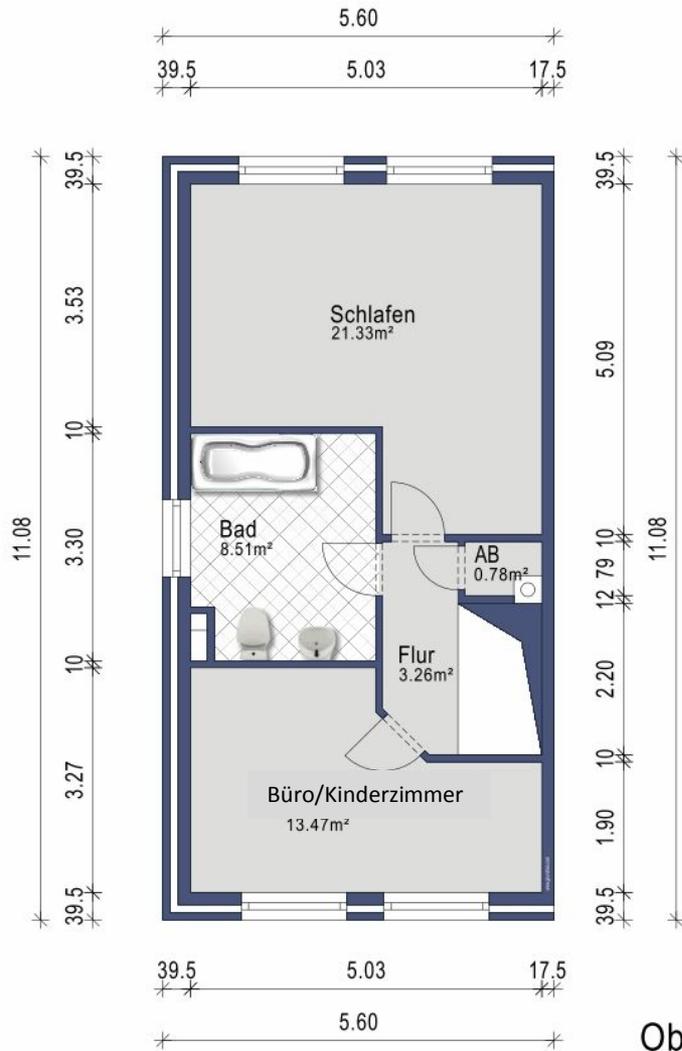
Kindergarten, Grundschule und alle Formen der weiterführenden Schulen sind ebenfalls in Neukirchen-Vluyn vertreten.

Die Autobahnanbindungen wie die A40, A42 und A57 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreicht. Somit gelangt man auch schnell in größere Städte wie Düsseldorf, Krefeld oder Köln.

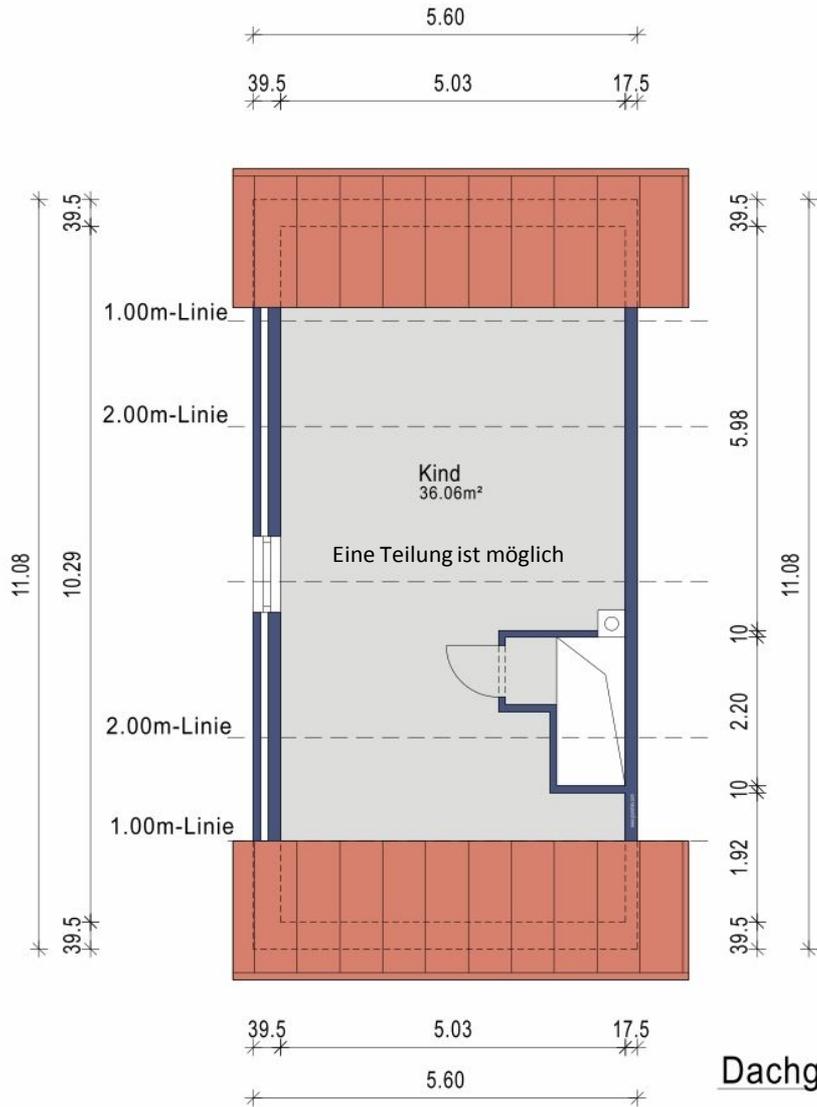
Wer gerne ruhig und doch nicht abgeschieden leben möchte, ist hier genau an der richtigen Adresse.



Erdgeschoss



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

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