F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Romantische Jugendstilvilla wie Sie im Buche steht!

EXPOSÉ

F|C|G Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Objektart:	Villa
Baujahr:	1906
Wohnfläche:	ca.270 m²
Grundstücksfläche:	ca.1467 m²
Zimmer:	9
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	2
Keller:	ja
Garagen:	nein
Bodenbelag:	Kirschholzdielen, Fliesen
Heizungsart:	Ölheizung von 2005
Kaufpreis:	399.999 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.

DAS OBJEKT

Beschreibung

Dieser Traum von einer Altbau-Stadtvilla liegt verträumt hinter der schmiedeeisernen Toreinfahrt.
Diese unvergleichliche Immobilie verfügt über charmantes Altbau-Flair mit vielen romantischen Details.

Allerdings bedarf sie einer liebevollen Sanierung, um in ihrem ursprünglichen Glanz zu verzaubern.
Die Fassade ist sicherlich in die Jahre gekommen, könnte aber selbstverständlich nach fachgerechter Aufbereitung die Ausstrahlung dieses Gebäudes hervorheben.

Im Haus wird man von hohen Decken, massiven Holztüren und antiken Fliesen beeindruckt.

Das Erdgeschoss verteilt sich über knapp 110 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ein äußerst geräumiges Wohnzimmer mit Erker und angrenzendem Esszimmer. Hier liegt stilvoll aufbereiteter Kirschholz Dielenboden und verleiht dem Ganzen ein altertümliches Flair.

Ebenso stimmig gestalten sich die passenden Holzfenster. Diese stammen aus dem Jahre 2006 und sind doppeltverglast.
Die Küche ist knapp 12 m² groß und verfügt über eine helle Einbaumöbel mit hochwertiger Granitplatte.

Angrenzend befindet sich ein Wannenbad mit Fenster, welches ursprünglich als Speisezimmer diente.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier potenzielle Schlafzimmer, eines davon gewährt Zugang auf den rückliegenden Balkon.
Von dort aus hat man einen herrlichen Ausblick über das gesamte Grundstück.

Im Gesamten ist das Grundstück ist ca.1467 m² groß und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Derzeit beherbergt er einen Hühnerstall und zahlreiche Obstbäumen spenden hübsche schattige Plätzchen.

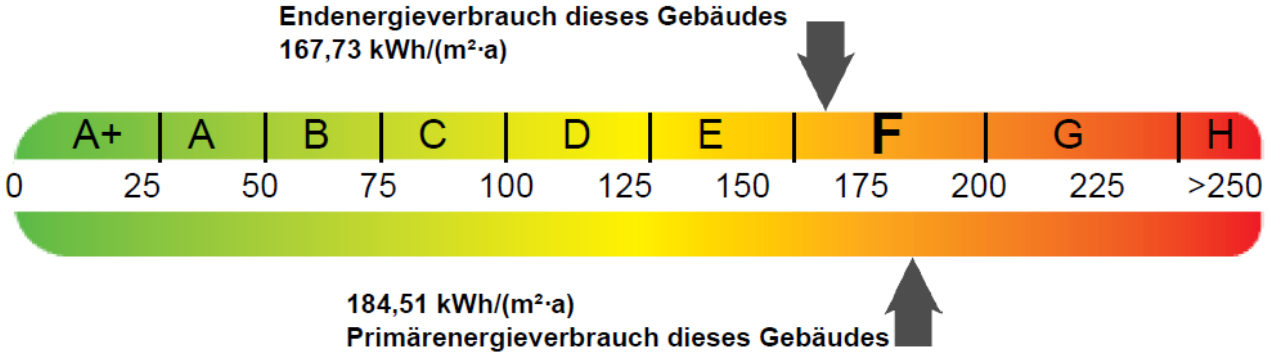
Das Dachgeschoss dieser imposanten Villa ist teilweise ausgebaut und besteht derzeit aus einem Schlafzimmer und einem Bürobereich. Seinerzeit befand sich in dem Schlafzimmer das „Mädchenzimmer“ und aufgrund dieser Nutzung ist hier ein separates WC vorhanden.

Zusätzliche Ausbaufläche ist ebenfalls gegeben. Insofern verspricht diese außergewöhnliche Immobilie überdurchschnittliches Potenzial, um Deine Träume zu verwirklichen.

Gestalte hier ein traumhaftes Heim für Deine Liebsten oder möchtest Du in Deinem Business Deine Kunden in ansprechender inspirierender Atmosphäre empfangen?

Hier sind **Kreativität, Phantasie und handwerkliches Geschick sowie clevere Kalkulation** gefragt!

Alles ist möglich!

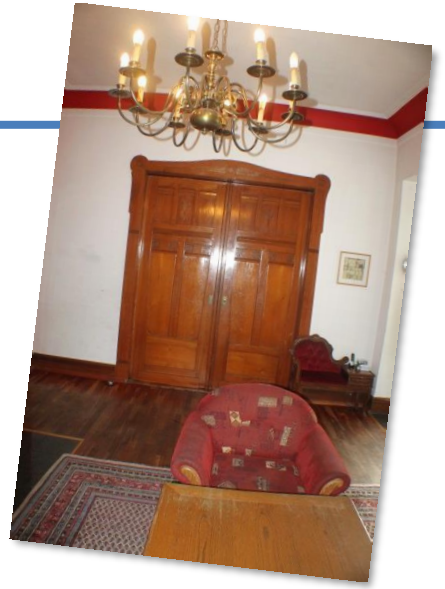

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
167,73 kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
>250
184,51 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

HOHE DECKEN, MASSIVE TÜREN, ANTIKE FLIESEN, LIEBEVOLLE DETAILS HERZLICH WILLKOMMEN!

BILDER

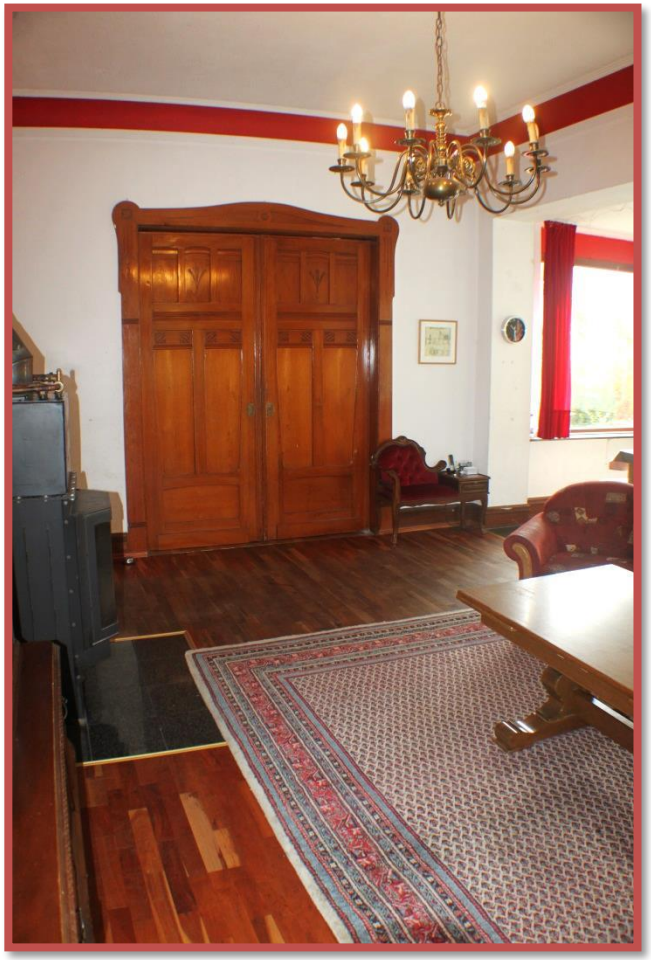
F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

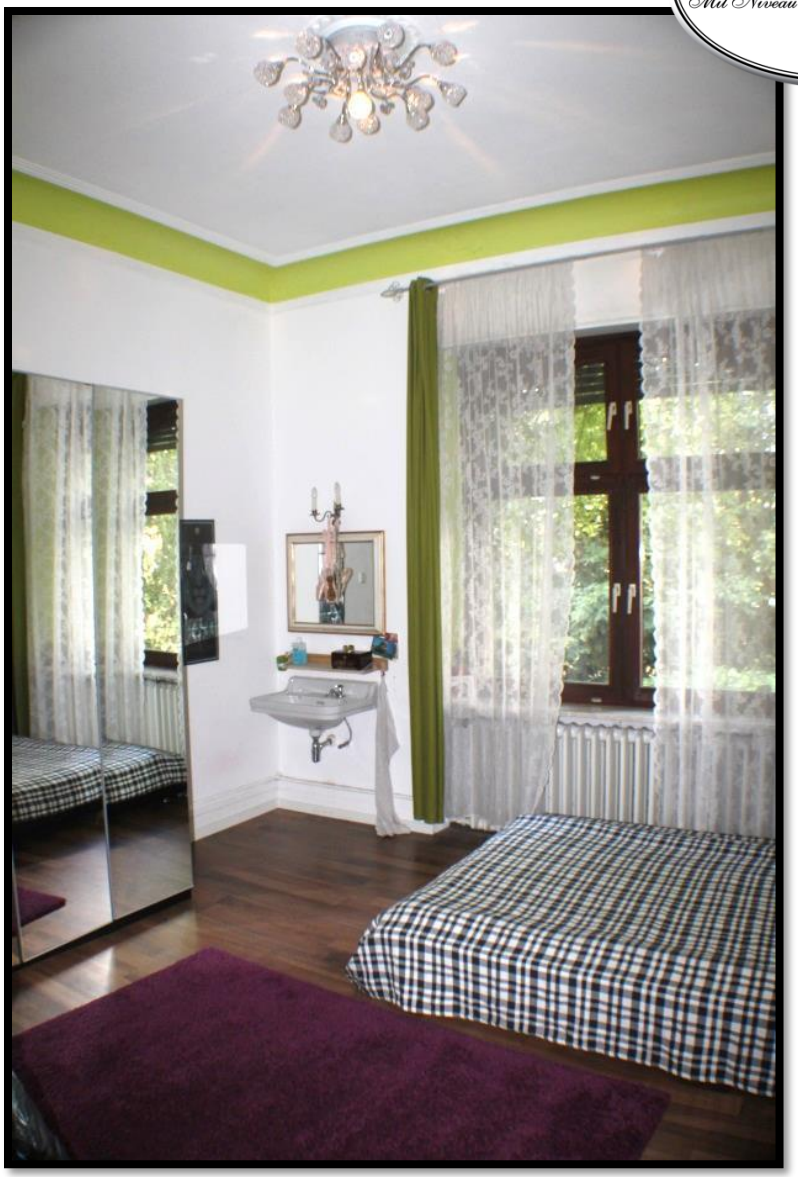


WOHNBEREICH MIT KIRSCH-PARKETT, DIELENBODEN UND ERKER

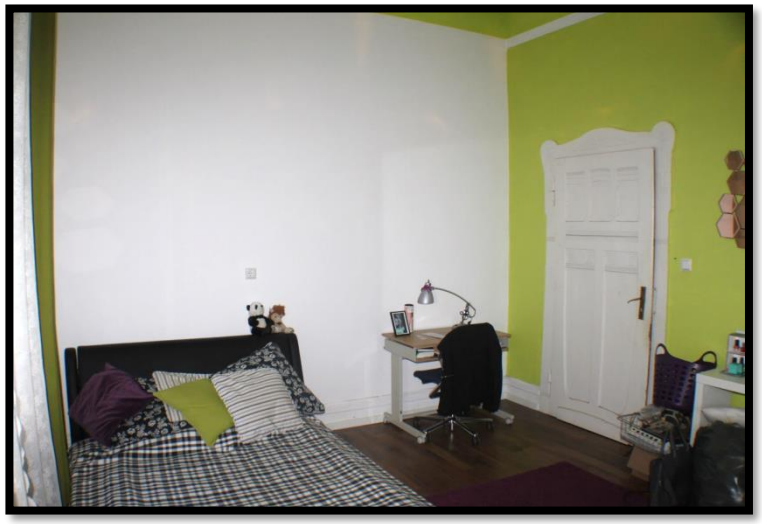
BILDER

WOHNBEREICH





SCHLAFZIMMER/GÄSTEZIMMER

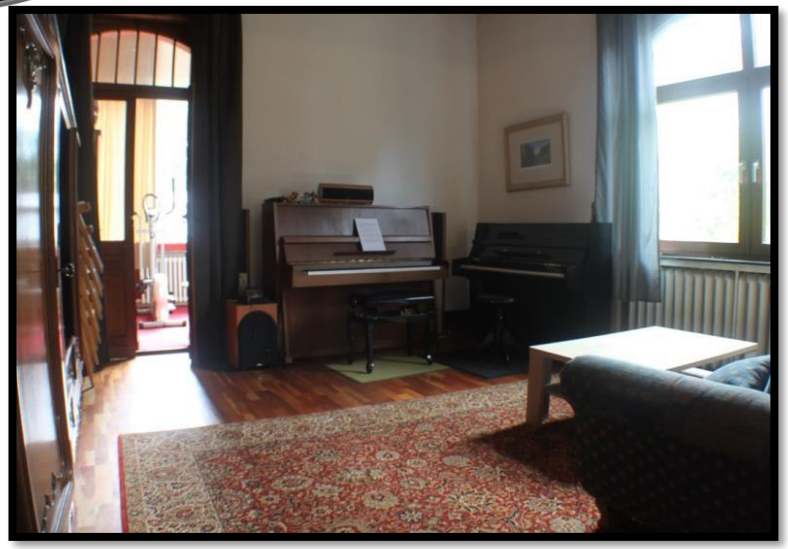


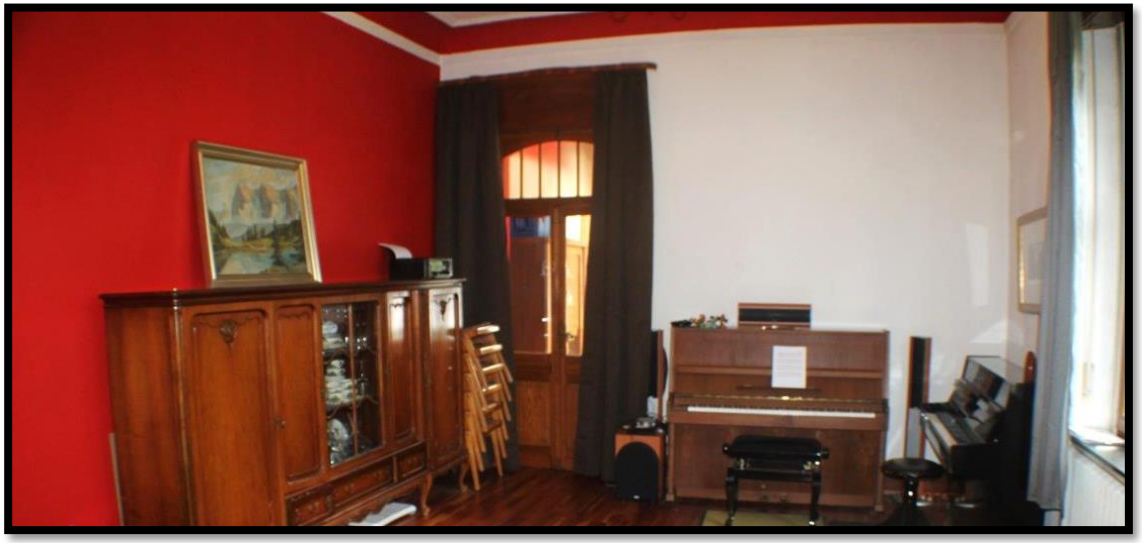
F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

EINBAUKÜCHE

BILDER

MUSIKZIMMER/ HOBBYZIMMER

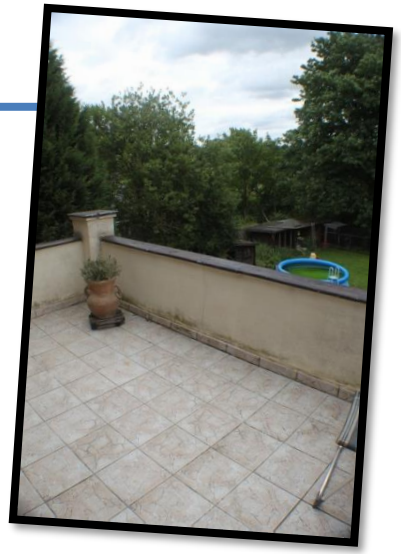


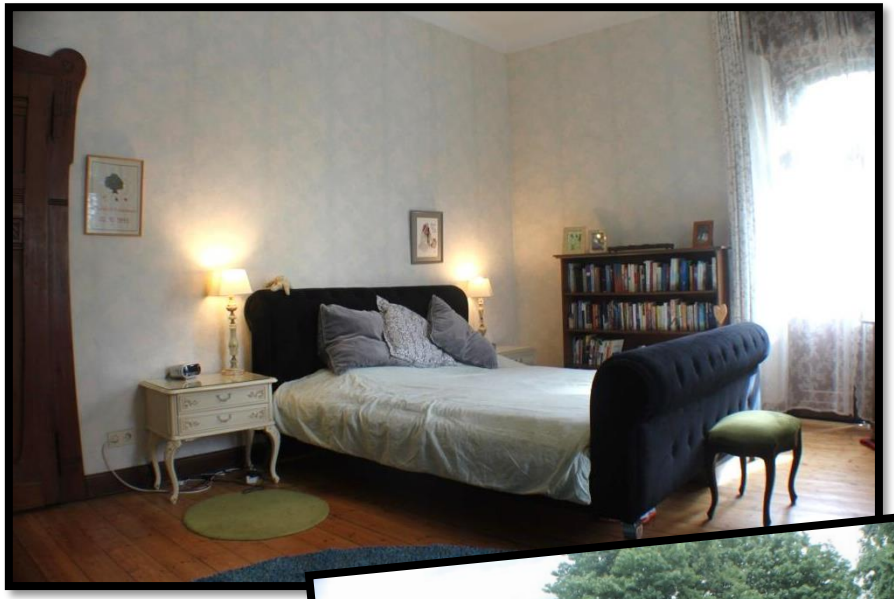


BILDER

F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

SCHLAFZIMMER MIT ZUGANG ZUM BALKON





BILDER

F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

TREPPENHAUS
UND
BADEZIMMER IM
1. OBERGESCHOSS

BILDER

FCG Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

BADEZIMMER ERDGESCHOSS

BILDER

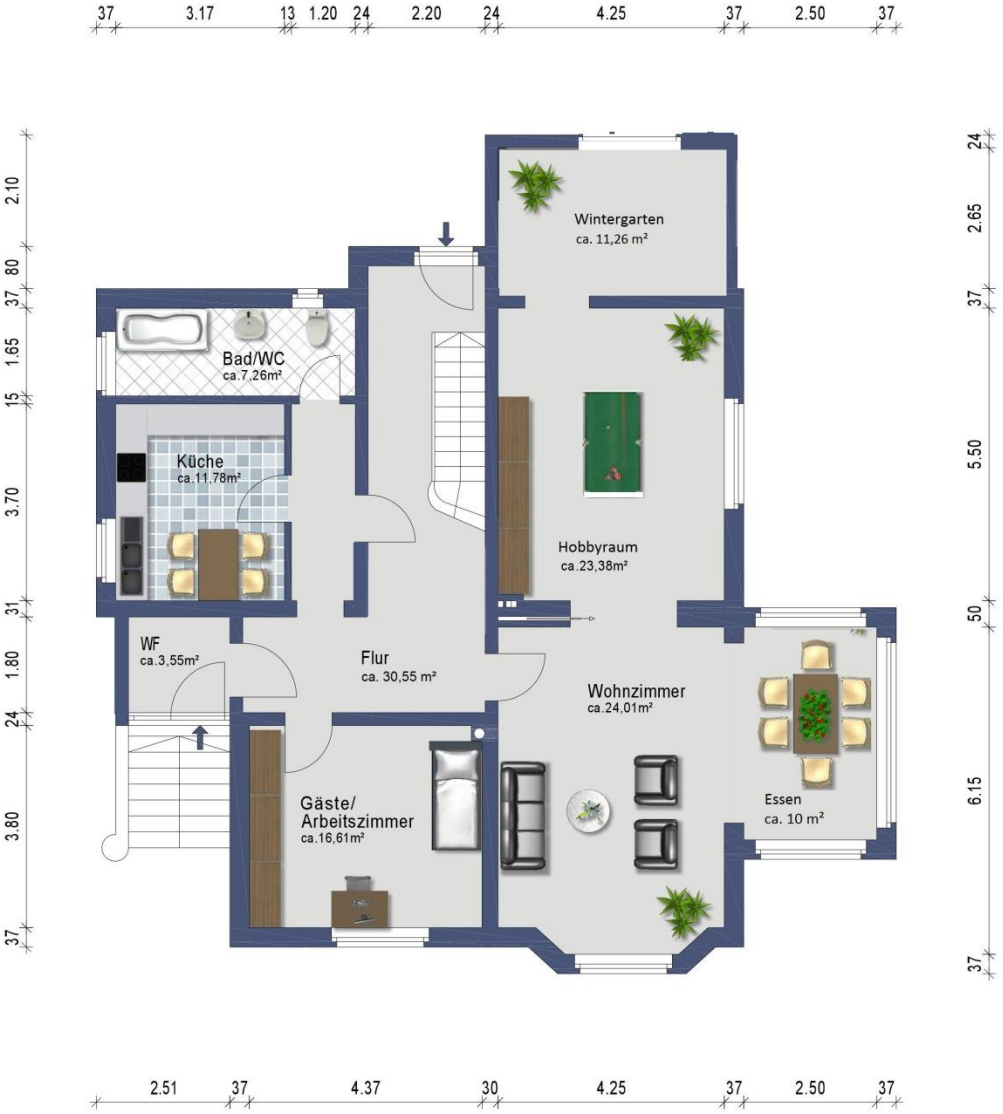
F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

CA. 1500 M²
GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

BILDER

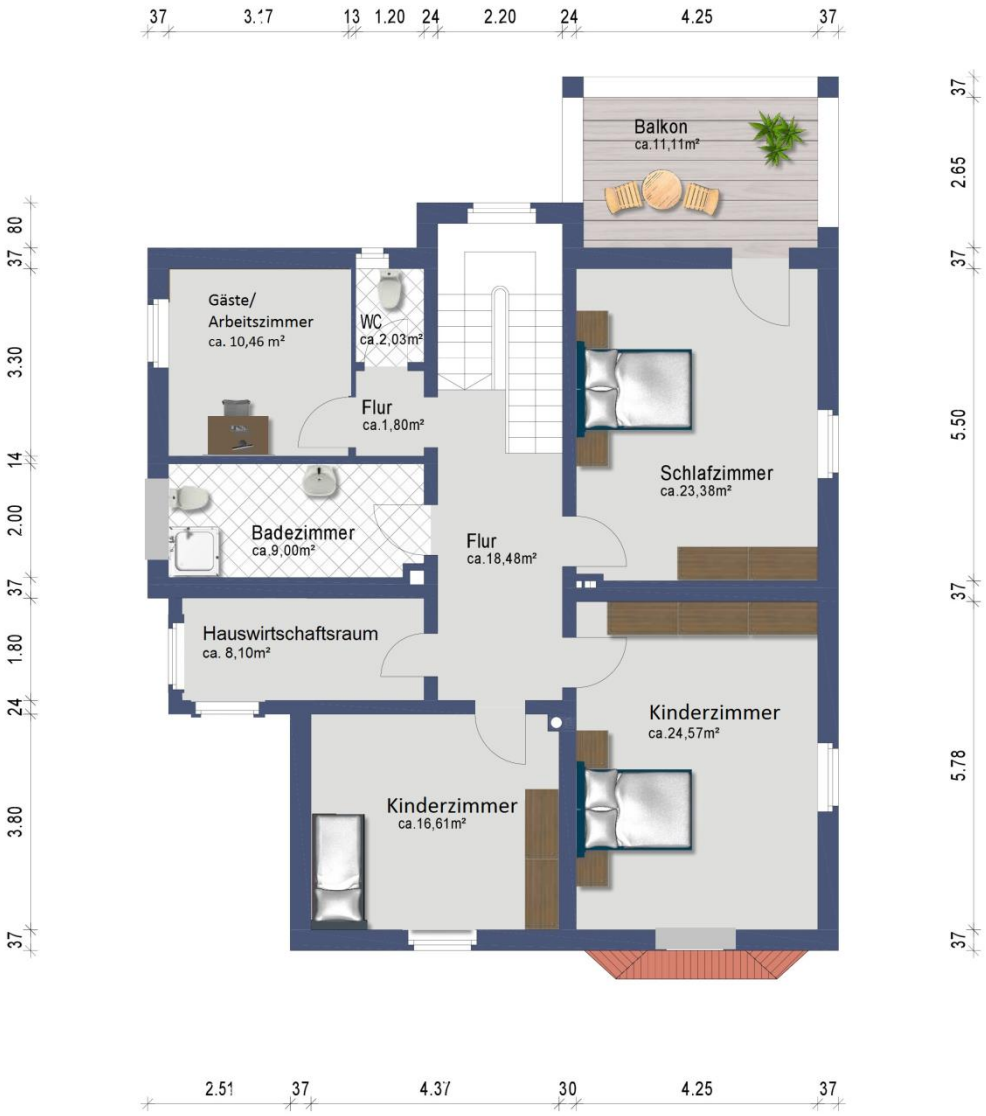
FCG Immobilien

Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

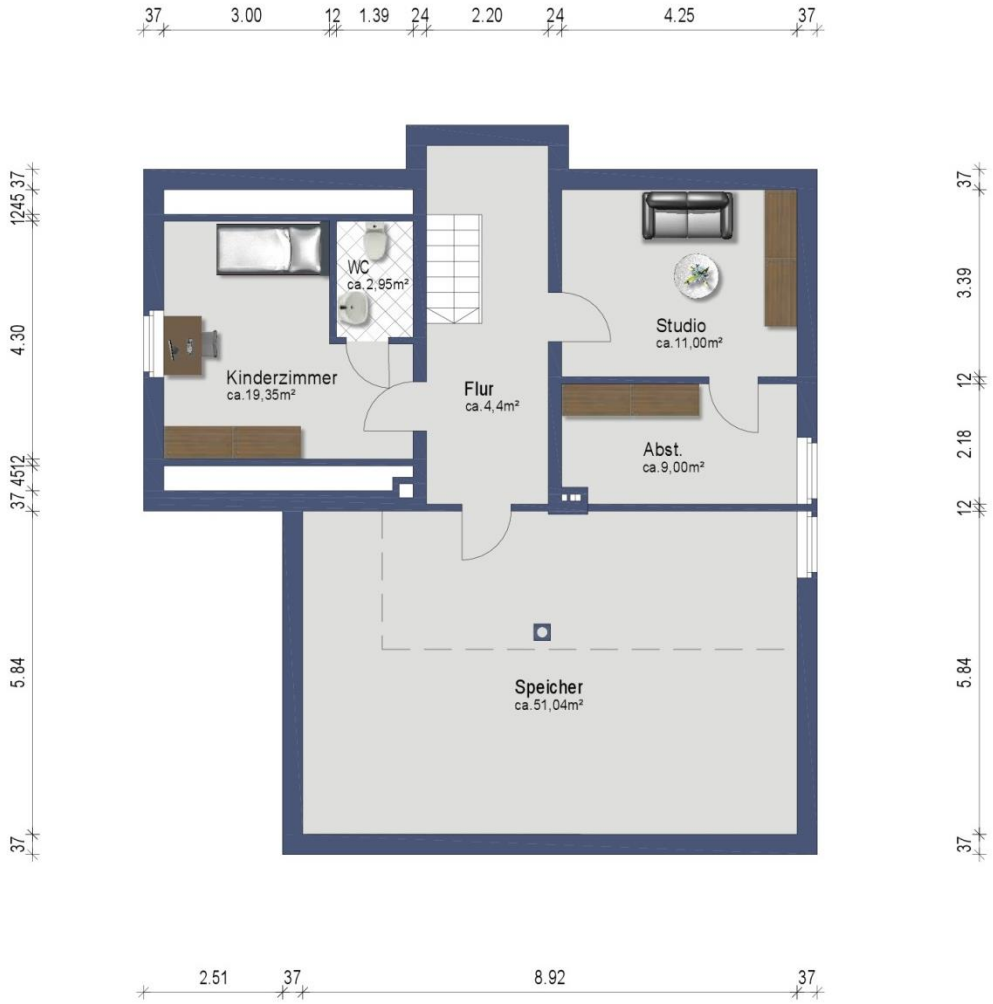


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FCG Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

F|C|G Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder www.fcggmbh.de

BAUFINANZIERUNG

F|C|G
Immobilien
Mit Niveau & Stil zu Deinem Ziel

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

Immobilienscout 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

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.
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.

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