

Gepflegtes Einfamilienhaus in  
Neukirchen-Vluyn zu verkaufen!



EXPOSÉ

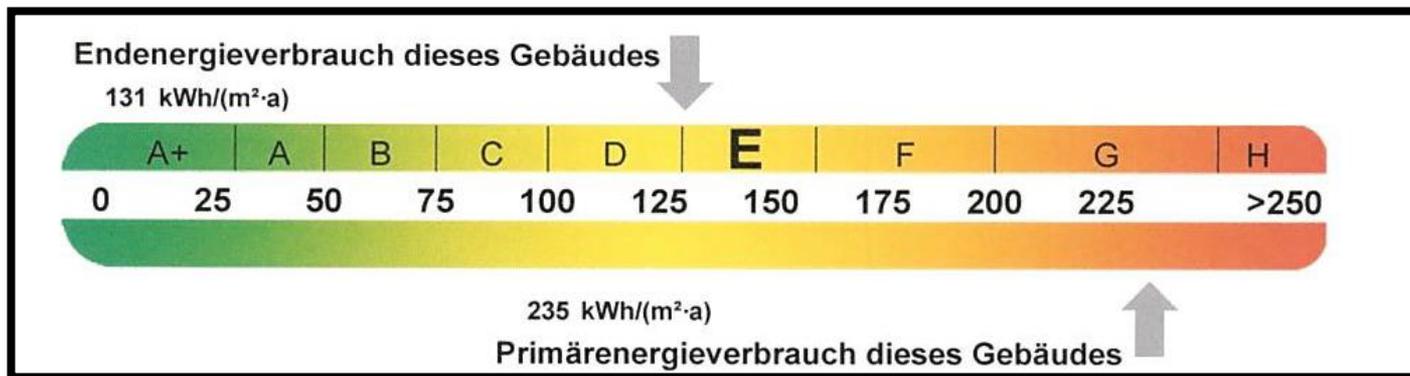


## Beschreibung

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	580m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	ja
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Kamin:	ja
Gartenausrichtung:	Süd
Keller:	ja
Garage:	2
Terrasse/Balkon:	ja
Gartenpumpe:	ja

**Kaufpreis:** 338.273 €  
**Provision:** 3,57%  
**inkl. ges. MwSt.**

Die großzügige Wohnfläche dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses beträgt ca. 152 m<sup>2</sup> und verteilt sich über 2 Etagen auf 6 Zimmer. Der geflieste Eingangsbereich gestaltet sich geräumig und geht direkt in den Essbereich über. Von der Diele aus gelangt man sowohl in das Gäste-WC mit Fenster als auch in die übrigen Räumlichkeiten. Größtenteils ist in dieser Immobilie Parkettboden verlegt worden. An den offenen Essbereich grenzt direkt die praktische Küche. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein zeitlos modern gefliestes Badezimmer und drei weitere Räume, die als Büro, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Hinzu kommt das gemütliche Wohnzimmer welches über zwei Stufen erreicht wird. Der vorhandene Kamin sieht nicht nur schön aus, sondern wärmt auch an kalten Wintertagen. Durch das Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse mit herrlichem Blick in den wunderschönen Gartenbereich, der sowohl zum Entspannen, als auch für Abende in Gesellschaft genügend Platz bietet. Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Fenster. Das Objekt ist vollunterkellert und bietet hier zusätzlichen Platz für Hobbyräume. Ein Zugang von der Waschküche in den Garten ist vorhanden. Fazit: Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre solide und großzügige Bauweise, allerdings sind sicherlich geschmackliche Renovierungsarbeiten vorzunehmen.





DIELE UND GÄSTE-WC



BILDER

WOHNZIMMER  
MIT KAMIN  
UND ZUGANG  
ZUM GARTEN





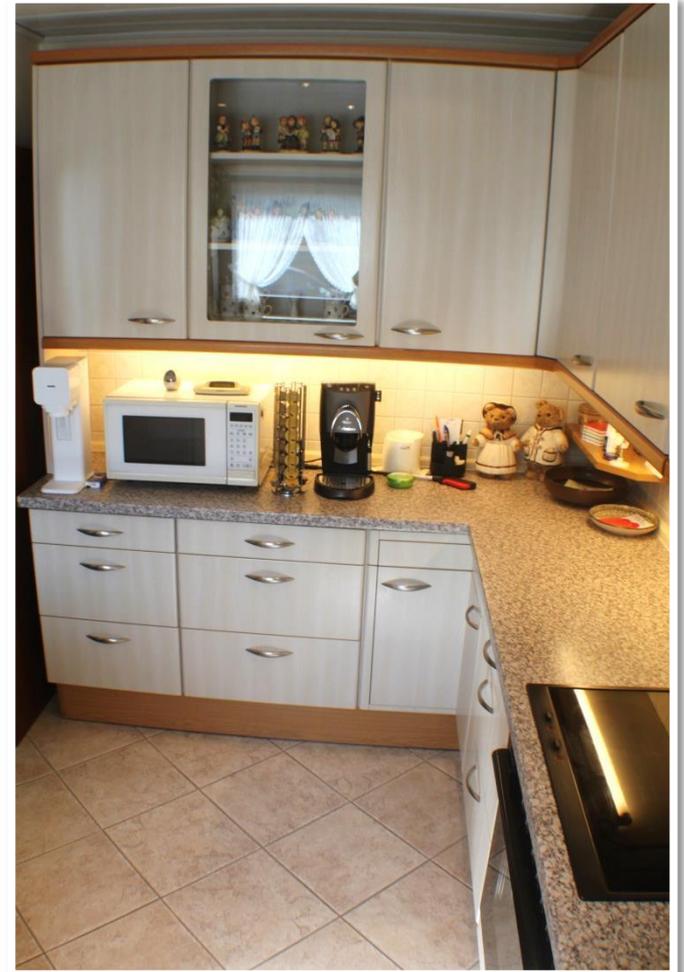
BÜRO/GÄSTEZIMMER

BILDER

SEPARATER ESSBEREICH



KÜCHE



BADEZIMMER IM  
EG...

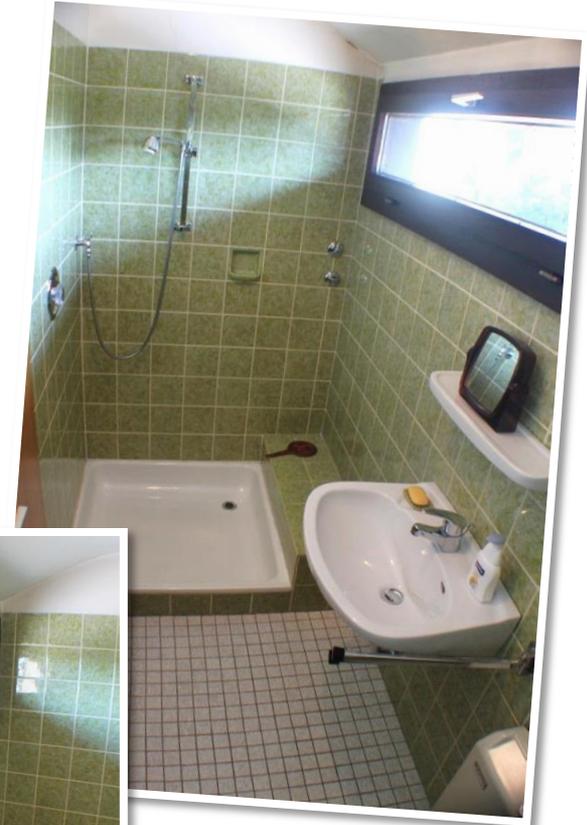


EG

...UND OG



OG



BILDER

## ZIMMER IM OBERGESCHOSS





KELLERGEHOSS MIT  
HOBBY- UND  
HAUSWIRTSCHAFTS-  
RAUM UND DUSCHE



GARTEN- UND  
TERRASSENBEREICH





RUHIGES, GEPFLEGTES UMFELD



BILDER









Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich in dem gemütlichen Städtchen Neukirchen-Vluyn.

Neukirchen-Vluyn hat 26.924 Einwohner und besticht mit seinem ganz eigenen Charme, seinem dörflichen Charakter und den vielseitigen Unternehmungsmöglichkeiten hervor.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa der Metzgerladen, Bäckereien oder ein großer Netto-Markt, sind mit dem Auto oder einem Fahrrad innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen. Auch Ärzte befinden sich in erreichbarer Nähe.

Es bietet eine sehr gute Infrastruktur, denn auch die Autobahnzufahrt (A57 und A40) befindet sich in direkter Umgebung und die Busverbindungen sind sehr ausgeprägt.

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

Wer gerne zentral und doch in einer ruhigen Lage leben möchte, ist hier genau an der richtigen Adresse.

LAGE



## **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](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.

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