



Aus alt mach Neu!

Nutzen Sie den  
Charme des Altbaus  
und verfeinern ihn mit  
kreativer  
Neugestaltung!

EXPOSÉ

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Umbau 1954
Wohnfläche:	250-300 m <sup>2</sup> möglich
Grundstücksfläche:	1.716 m <sup>2</sup>
Zimmer:	individuell
Badezimmer:	2
Terrasse:	ja
Gäste-WC:	ja
Heizungsart:	Öl-Heizung
Keller:	nein
Garage:	Doppelgarage
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.

### Beschreibung

Dieses freistehende Ein-bis Zweifamilienhaus steht seit ein paar Jahren leer und bedarf einer komplett Sanierung. Somit steht besonders einer neuen, individuellen Raumaufteilung nichts im Wege.

Eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ist allein im Erdgeschoss realisierbar.

Der Dachboden des Hauses ist ebenfalls äußerst geräumig und bietet viele Möglichkeiten der Raumgestaltung und Raumhöhe.

Das Grundstück verfügt über knapp 1716 m<sup>2</sup> und die Immobilie ist von allen Seiten des Grundstücks begehbar.

Hinter dem Haupthaus befindet sich ein kleineres Zweithaus, welches entweder als separate Wohneinheit oder aber als Party, Bastler, Hobby-Haus genutzt werden kann.



---

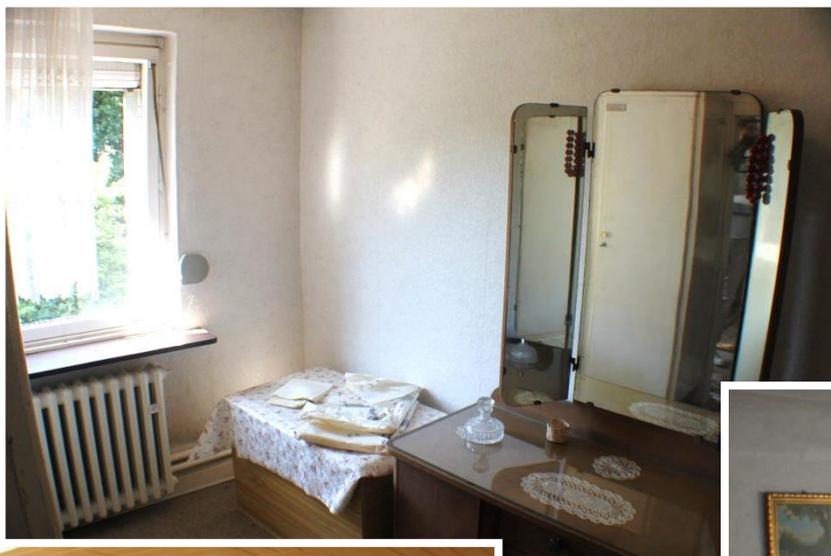
Grundsteuer:	12,92 €
Abfallentsorgung:	18,99 €
Kanalbenutzung:	6,48 €
Heizkosten:	105,43 €
Niederschlagswasser:	15,41 €
Wasser:	15,00 €
Wohngebäudeversicherung:	21,41 €
Schonsteinfeger:	3,88 €
<hr/>	
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>199,52 €</b>









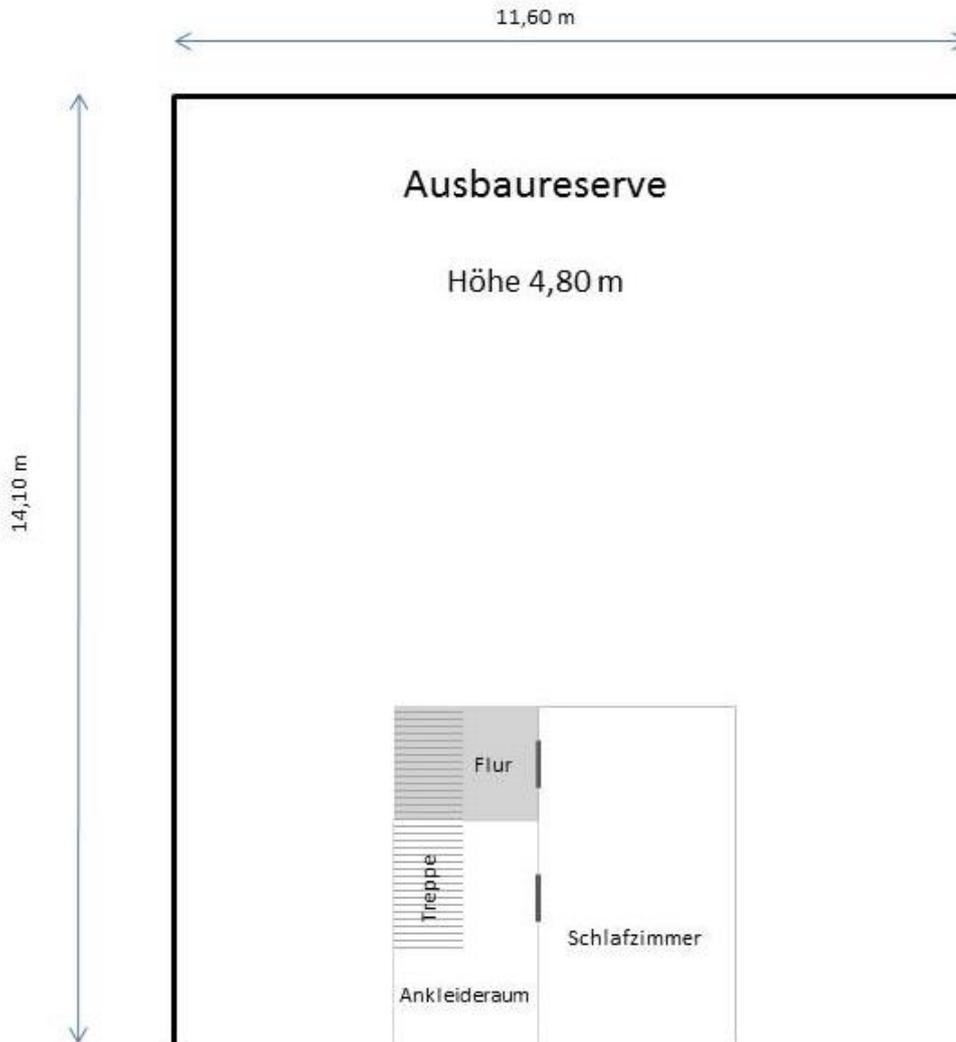




24 3.60 22 8.00



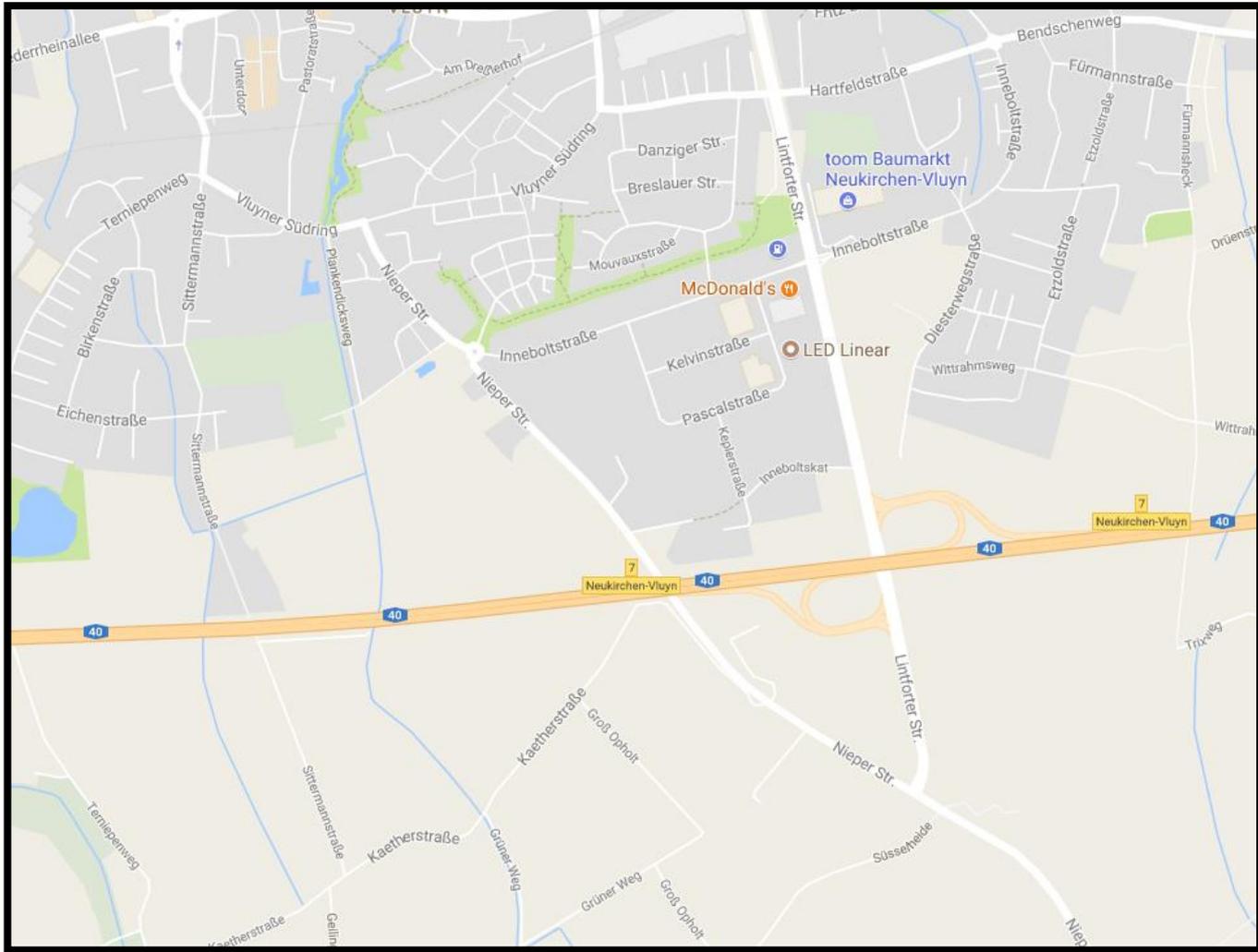
GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS



Grundfläche ca.	160,0 m <sup>2</sup>
Flur	3,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,1 m <sup>2</sup>
Ankleideraum	7,0 m <sup>2</sup>

Ausbaureserve ca. 62 m<sup>2</sup>  
bei einer Höhe von 1,90 m

Ausbaureserve ca. 90 m<sup>2</sup>  
bei einer Höhe unter 1,90 m<sup>2</sup>



## Lagebeschreibung

Dieses Objekt befindet sich am unteren Niederrhein in dem gemütlichen Städtchen 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.

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.



## **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.