

IMMOBILIE DER EXTRAKLASSE IN PREMIUM-LAGE VON NIEDERBERG



Fakten:

| | |
|-------------------|---|
| Baujahr: | 2014 |
| Wohnfläche: | ca. 250 m ² |
| Grundstückfläche: | ca. 830 m ² |
| Etagen: | 3 |
| Zimmer: | 7 |
| Badezimmer: | 2 |
| Kamin: | ja |
| Gäste-WC: | ja |
| Terrasse: | ja, ca. 75 m ² |
| Heizungsart: | Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus |
| Keller: | nein |
| Kaufpreis: | 675.255 € |
| Provision: | 3,57 % inkl. MwSt. |

Die FCG GmbH bemüht sich, auf ihrer Webseite zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen- und Daten wird keine Haftung übernommen.



Monatliche Nebenkosten

| | |
|--------------------------|----------|
| Grundsteuer: | 62,66 € |
| Abfallgebühr: | 22,00 € |
| Gebäudeversicherung: | 25,20 € |
| Wasserkosten: | 21,00 € |
| Heizkosten: | 50,16 € |
| Schornsteinfeger (Kamin) | 2,50 € |
| | ----- |
| | 183,52 € |

Hier hat schon jemand für Sie gebaut:

In einer der begehrtesten Wohnlagen.

Es gibt nur sehr wenige vergleichbare Grundstücke.

Kein Ärger, kein Baustress

Schauen, entscheiden, einziehen, wohlfühlen

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Immobilie der
Extra-Klasse aus dem Jahr 2014!

Sie wünschen sich ein attraktives, qualitativ hochwertiges und
komfortables Zuhause?

Sie möchten sich jedoch den Baustress, Zeit und Ärger
ersparen?

Dann sollten Sie diese Chance ergreifen!



Dieser raumgreifende und hochwertig gestaltete Neubau
liegt in absoluter Premium-Lage, direkt am Waldrand von
Niederberg.

Diese Immobilie gliedert sich im Erdgeschoss in einen offen gehaltenen Wohn- und Essbereich, welcher modern und zeitgemäß in die geräumige Küche übergeht. Diese bietet mit der perfekt integrierten Nobilia-Küche jeglich vorstellbaren Komfort, die Arbeitsplatte aus Quarzkomposit sowie der 1,80m hohe Familienkühlschrank von Neff erfüllen selbst höchste Ansprüche.



Das Herzstück des Ess- und Wohnbereiches bildet der mittig im Raum eingebrachte Kamin. Die Feuerstelle ist von beiden Seiten einsehbar: Ein absolutes Highlight in dieser Räumlichkeit. Dieses verspricht in Kombination mit dem niveaувollen Eichendielenboden ein individuelles und harmonisches Wohngefühl.



Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Hauswirtschaftsraum. Hier finden die nötigen Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Trockner sowie Vorräte ausreichend Platz.



Hochwertige Nobilia
Einbauküche





Wohnbereich mit freistehendem Kamin als Raumtrenner





Treppenaufgang und
Flur



Ein wunderbar helles und großzügiges Gäste-Bad mit großem Fenster ist nicht zu vergleichen mit den üblichen Gäste-WCs.



Bis auf im Küchenbereich und Gäste-WC sind alle Fenster bodentief und lassen somit die Räumlichkeiten hell und freundlich erscheinen. Sogar die Fenster im Dach sind in den Drempeleingelassen.



Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier große Räume. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch den direkten Zugang zum angrenzenden Badezimmer.

Ein ebenso von diesem Schlafräum aus begehbare Kleiderschrank von ca. 9 m² rundet das attraktive Gesamtbild ab und entspricht sicherlich den Vorstellungen eines Interessenten einer solch gehobenen Immobilie.



Ein weiteres Badezimmer, welches von dem Flur aus zugänglich ist, bietet ebenso angenehmen Komfort: modern und zeitgemäß ist dieser Raum mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC sowie zwei Waschbecken ausgestattet worden.



3 gleichgroße
Schlafräume im 1.
Obergeschoss die als
Kinder, Hobby
und/oder
Arbeitszimmer dienen
können





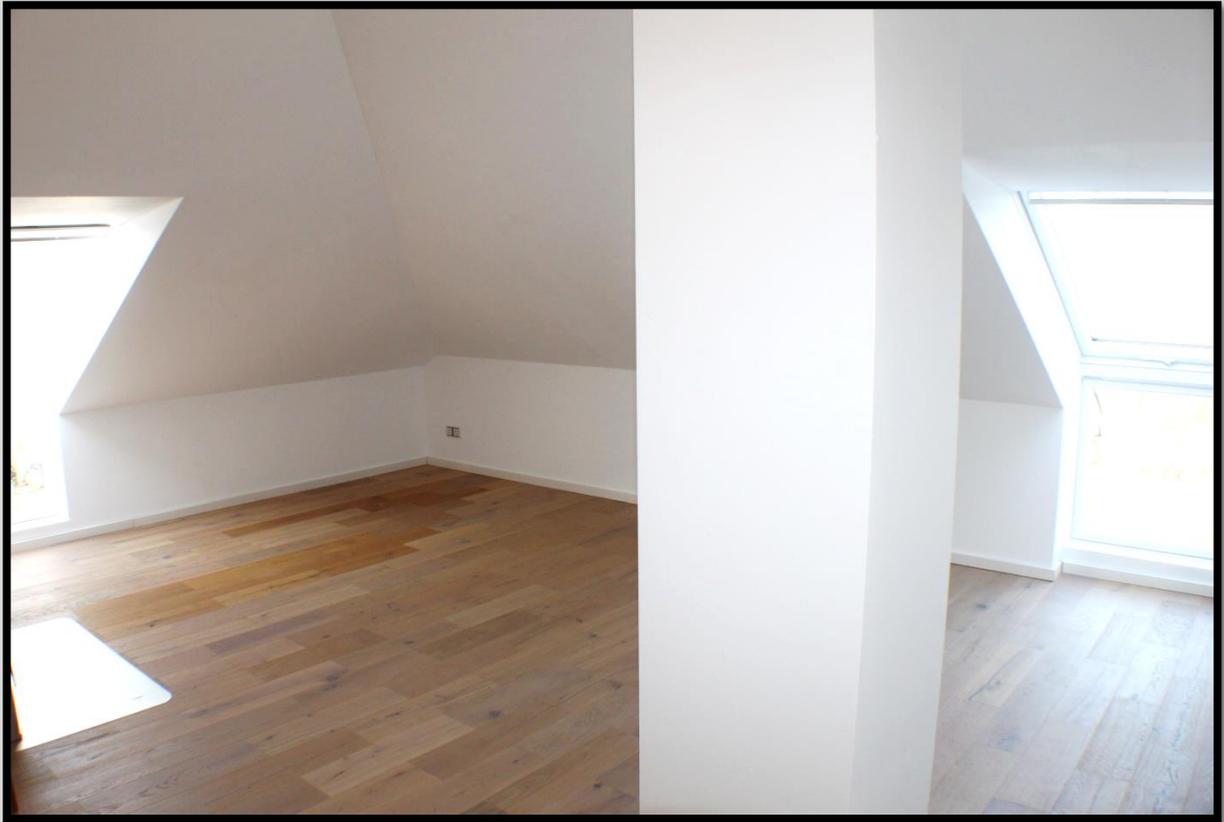
Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet unter anderem zwei Räume, welche optimal als Büro und/oder Hobbyraum oder Gäste-Zimmer genutzt werden können.

Zwei weitere Räume im Dachgeschoss bieten sich mit ca. 35 m² insgesamt als Abstellräume an.

Letztlich bleibt zu erwähnen, dass eine Immobilie dieser Art selbstverständlich über eine Fußbodenheizung sowie technische Annehmlichkeiten wie eine effiziente Photovoltaikanlage sowie ein Teil-BUS-System verfügt.



Im Großen und Ganzen ist dies ein interessantes und ansprechendes Angebot, welches sicherlich eine persönliche Besichtigung zu einem Erlebnis macht!

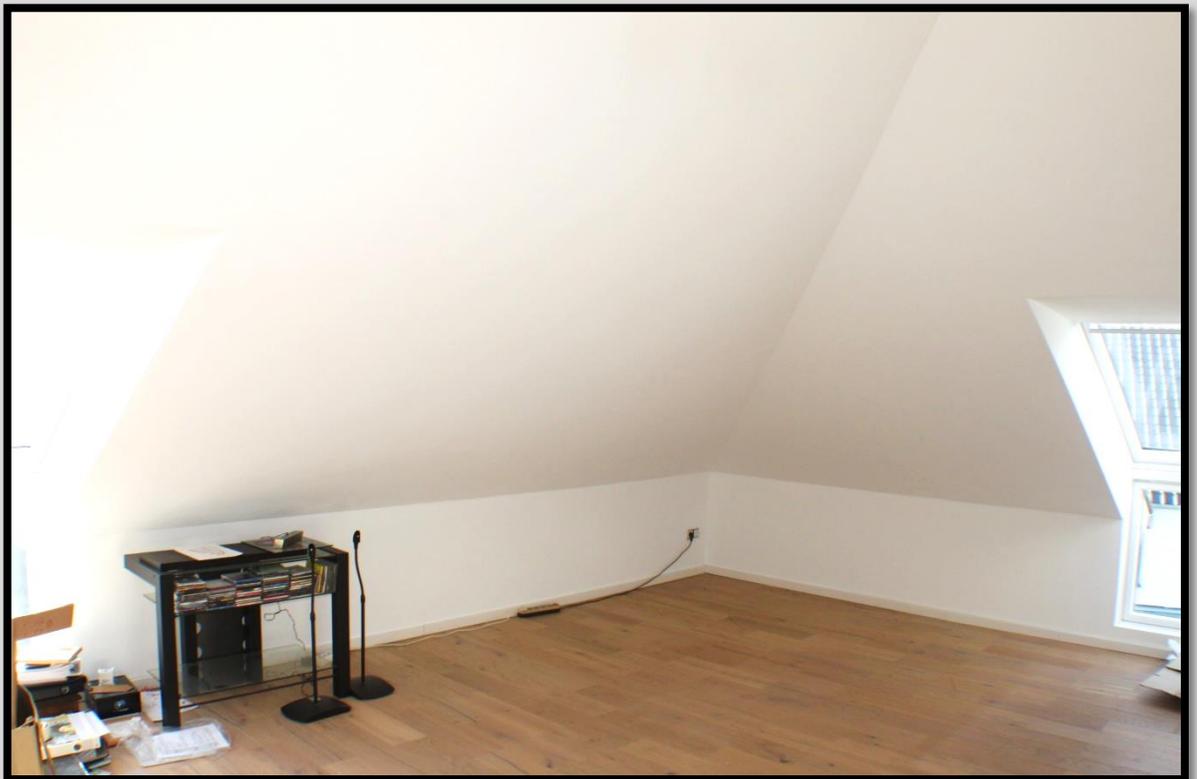


Ausgebautes Studio im
Dachgeschoss





Zweites Zimmer
im Dachgeschoss



Der herrliche Außenbereich verfügt über außergewöhnlich viel Platz und ist mit seinen knapp 830 m² besonders hervorzuheben.

Die Terrasse von ungefähr 75 m² beeindruckt mit sehr hochwertigen IPE Dielen.

Ein massiver, festinstallierter Aluminium Pavillon optimiert den positiven Gesamteindruck der Gartenanlage.

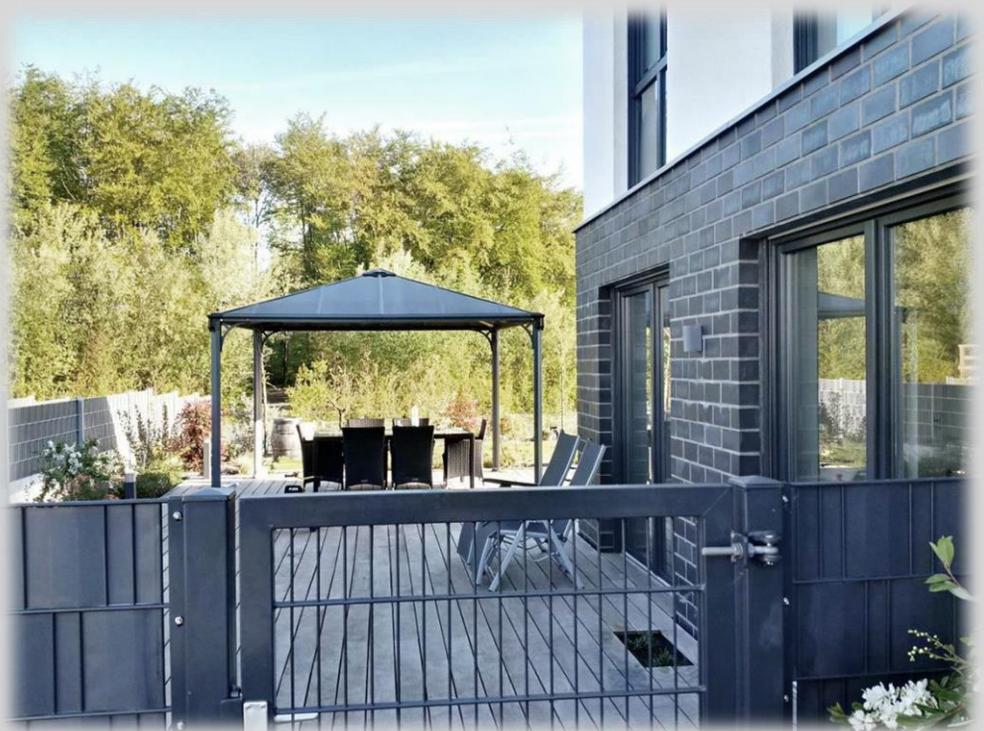
Selbst die ungemütliche Jahreszeit kann dem Charme der Außenanlage nichts anhaben.

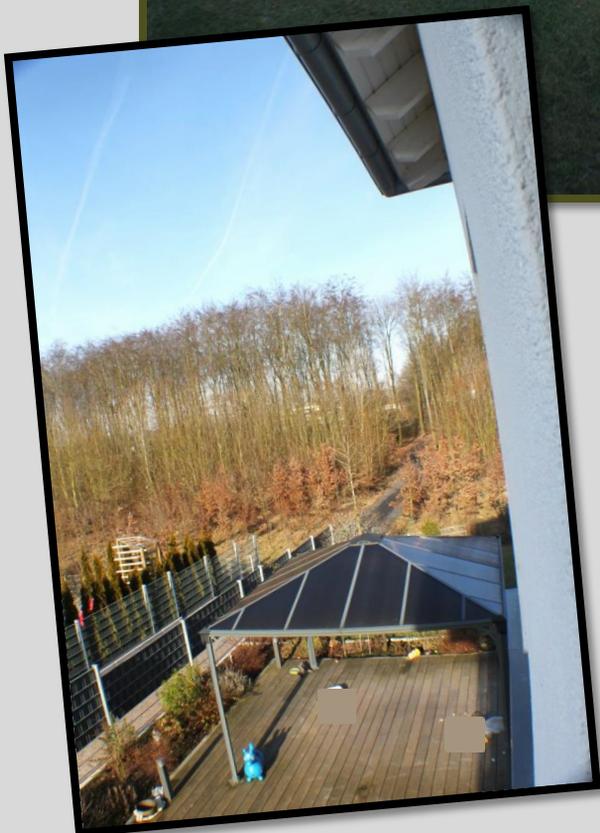


Weitläufiges Grundstück mit dahinter liegendem Wald



Terrassen- und
Gartenbereich mit dem
fest installierten,
hochwertigem Pavillon





Traumhaft großer
Außenbereich zum
Wohlfühlen

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung - WoFIV

Erdgeschoss

| | | |
|--------------|--|---------------------------|
| Wohnen/Essen | $10,17 \text{ m} * 4,05 \text{ m} + 7,07 \text{ m} * 0,205 \text{ m} +$ $2,105 \text{ m} * 7,91 \text{ m} + 3,98 \text{ m} * 0,21 \text{ m} -$ $0,43 \text{ m} * 0,43 \text{ m} =$ | 59,94 m ² |
| Kochen | $3,98 \text{ m} * 3,60 \text{ m} =$ | 14,33 m ² |
| Diele | $2,355 \text{ m} * 1,855 \text{ m} + 1,855 \text{ m} * 1,75 \text{ m} =$ | 7,61 m ² |
| HWR | $3,485 \text{ m} * 1,855 \text{ m} + 2,11 \text{ m} * 1,765 \text{ m} =$ | 10,19 m ² |
| WC | $1,73 \text{ m} * 1,605 \text{ m} =$ | <u>2,78 m²</u> |

Summe EG 94,85 m²

Obergeschoss

| | | |
|------------|--|---------------------------|
| Eltern | $3,555 \text{ m} * 4,05 \text{ m} - 0,33 \text{ m} * 0,43 \text{ m} =$ | 14,26 m ² |
| Ankleide | $1,97 \text{ m} * 4,05 \text{ m} =$ | 7,98 m ² |
| Kind 1 | $3,29 \text{ m} * 3,605 \text{ m} =$ | 11,86 m ² |
| Kind 2 | $3,30 \text{ m} * 3,605 \text{ m} =$ | 11,90 m ² |
| Kind 3 | $3,29 \text{ m} * 3,605 \text{ m} =$ | 11,86 m ² |
| Flur | $5,985 \text{ m} * 2,105 \text{ m} =$ | 12,60 m ² |
| Bad Eltern | $4,355 \text{ m} * 2,605 \text{ m} + 2,155 \text{ m} * 1,45 \text{ m} =$ | 14,47 m ² |
| Bad Kinder | $2,055 \text{ m} * 3,46 \text{ m} =$ | <u>7,11 m²</u> |

Summe OG 92,04 m²

Dachgeschoss

Arbeiten

| | | |
|-----------|--|---------------------|
| 1 m – 2 m | $(4,61 \text{ m} * 1,73 \text{ m} + 4,185 \text{ m} * 1,73 \text{ m}) * 0,5 =$ | 7,02 m ² |
|-----------|--|---------------------|

| | | |
|-------|--------------------------------------|----------------------|
| < 2 m | $3,755 \text{ m} * 3,32 \text{ m} =$ | 11,27 m ² |
|-------|--------------------------------------|----------------------|

Abstellraum 1

| | | |
|-----------|--|---------------------|
| 1 m – 2 m | $(3,265 \text{ m} * 1,73 \text{ m} + 3,06 \text{ m} * 1,73 \text{ m}) * 0,5 =$ | 4,94 m ² |
|-----------|--|---------------------|

| | | |
|-------|--------------------------------------|---------------------|
| > 2 m | $2,40 \text{ m} * 2,195 \text{ m} =$ | 4,48 m ² |
|-------|--------------------------------------|---------------------|

| | | |
|------------|--|---------------------|
| Flur > 2 m | $1,10 \text{ m} * 0,935 \text{ m} + 2,35 \text{ m} * 1,17 \text{ m} =$ | 3,78 m ² |
|------------|--|---------------------|

Abstellraum 2

| | | |
|-----------|---|---------------------|
| 1 m – 2 m | $(2,585 \text{ m} * 1,73 \text{ m} + 3,265 \text{ m} * 1,73 \text{ m}) * 0,5 =$ | 4,94 m ² |
|-----------|---|---------------------|

| | | |
|-------|-------------------------------------|---------------------|
| > 2 m | $2,40 \text{ m} * 1,71 \text{ m} =$ | 4,48 m ² |
|-------|-------------------------------------|---------------------|

Hobby

| | | |
|-----------|---|---------------------|
| 1 m – 2 m | $(4,605 \text{ m} * 1,73 \text{ m} + 3,665 \text{ m} * 1,73 \text{ m}) * 0,5 =$ | 6,61 m ² |
|-----------|---|---------------------|

| | | |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|
| > 2 m | $3,755 \text{ m} * 2,835 \text{ m} =$ | <u>9,52 m²</u> |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|

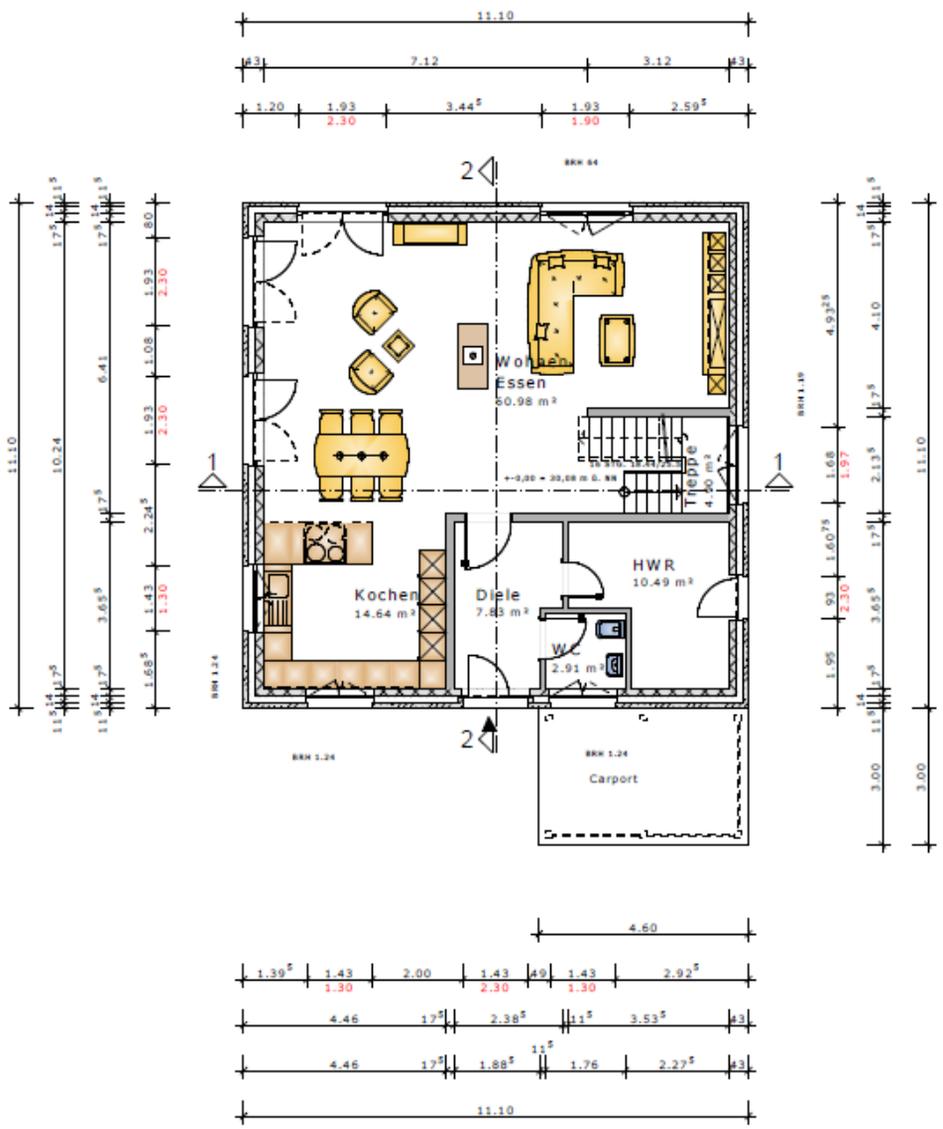
| | | |
|----------|--|----------------------|
| Summe DG | | 61,56 m ² |
|----------|--|----------------------|

| | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Gesamtwohnfläche | | 248,45 m² |
|-------------------------|--|-----------------------------|

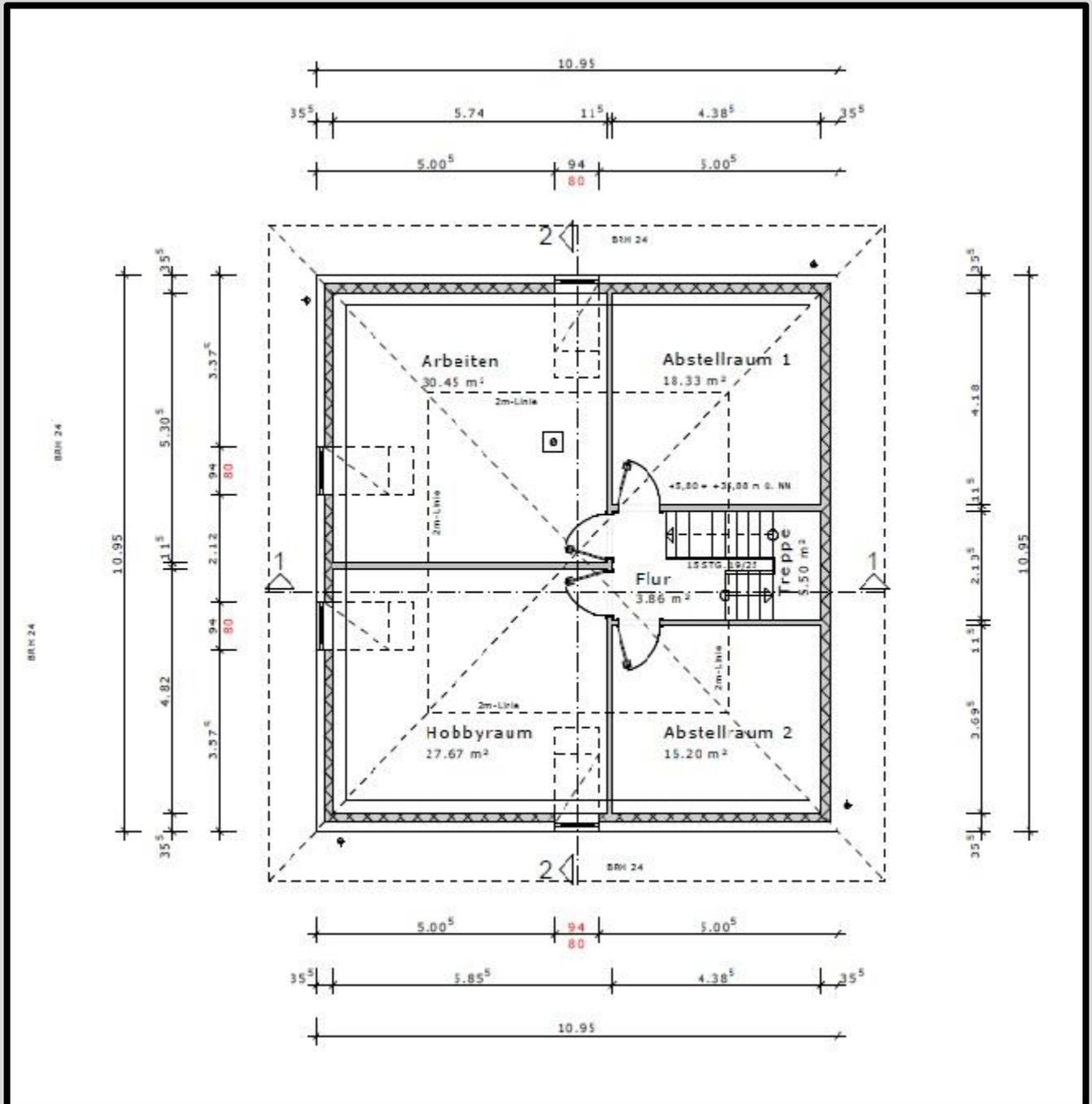
Die Fensternischen der bodentiefen Fenster haben eine Tiefe von 0,11 m.

Warendorf, 06.06.2013

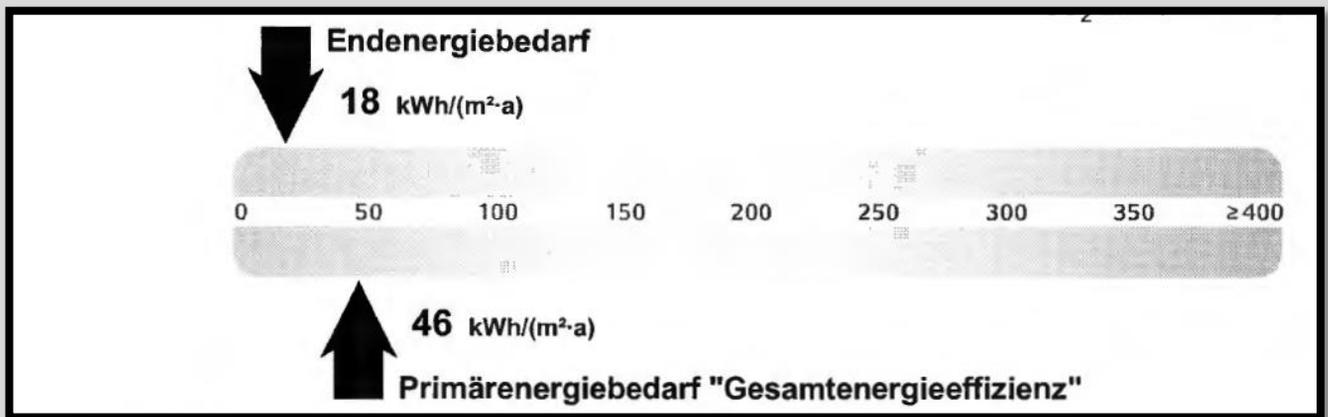
Grundriss EG



Grundriss DG



Energieausweis



Lagebeschreibung



Diese schöne Immobilie befindet sich im Neubaugebiet

„Niederberg“ von Neukirchen-Vluyn in absoluter Premium Lage.

Das Objekt ist direkt am Wald gelegen.

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 fußläufig 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.





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



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!“

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





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