



Moderne, offen gehaltene  
Etagenwohnung  
mitten in Vluyn



## Fakten:

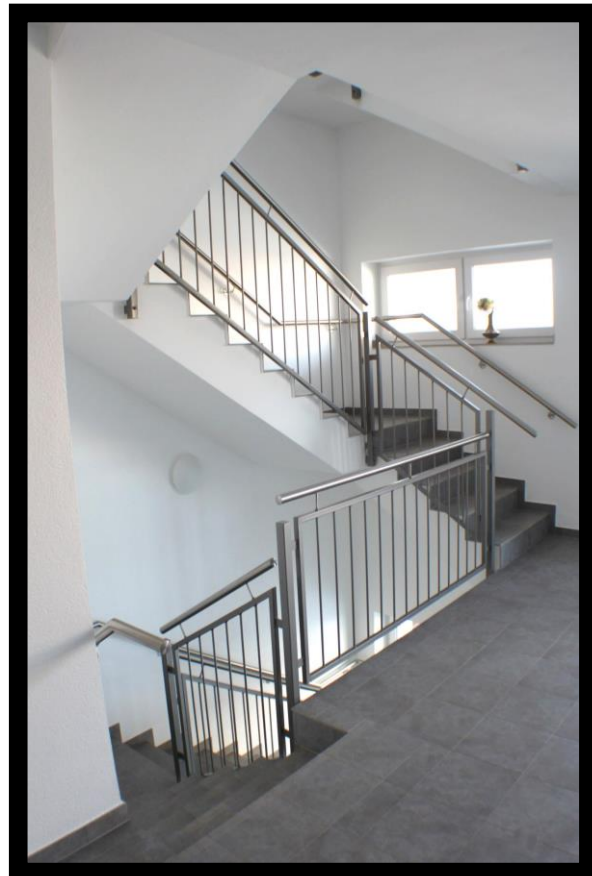
|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Baujahr:           | 2013                        |
| Etage:             | 2                           |
| Wohnfläche:        | ca. 76 m <sup>2</sup>       |
| Heizungsart:       | Holzpellet, Fußbodenheizung |
| Balkon:            | ja                          |
| Stellplatz:        | ja, überdacht               |
| Kellerraum:        | ja                          |
| Anzahl Zimmer:     | 2                           |
| Anzahl Badezimmer: | 1                           |
| Abstellkammer:     | ja                          |
| <br>               |                             |
| Kaltmiete:         | 590,00 €                    |
| Nebenkosten:       | 160,00 €                    |
| Gesamtmiete:       | 750,00 €                    |
| Kaution:           | 2 Monatskaltmieten          |

Modern und hell empfängt Dich das geräumige Treppenhaus!

Praktisch ist der vorhandene Aufzug, welcher sogar bis in den Keller fährt.

Lästiges Treppensteigen gehört somit der Vergangenheit an.

Die Kellerräume sind einzelne abgeschlossene Räume und natürlich verschließbar.





Der Eingangsbereich gestaltet sich großzügig und bietet rechts vom Eingang eine kleine Nische, in der die Garderobe geschickt integriert ist.

Das offene Wohnzimmer mit angrenzendem Ess- und Küchenbereich bietet eine große Fensterfront mit Zugang zum Balkon.





Der große Balkon mit schönem Ausblick bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke oder eine Sonnenliege.

Genieße hier schöne Sonnentage!





Die schöne moderne Küche gestaltet sich ebenfalls großzügig und ist angrenzend an den Wohnbereich.  
Auch eine Sitzgruppe und einen Tisch kannst Du hier unterbringen.

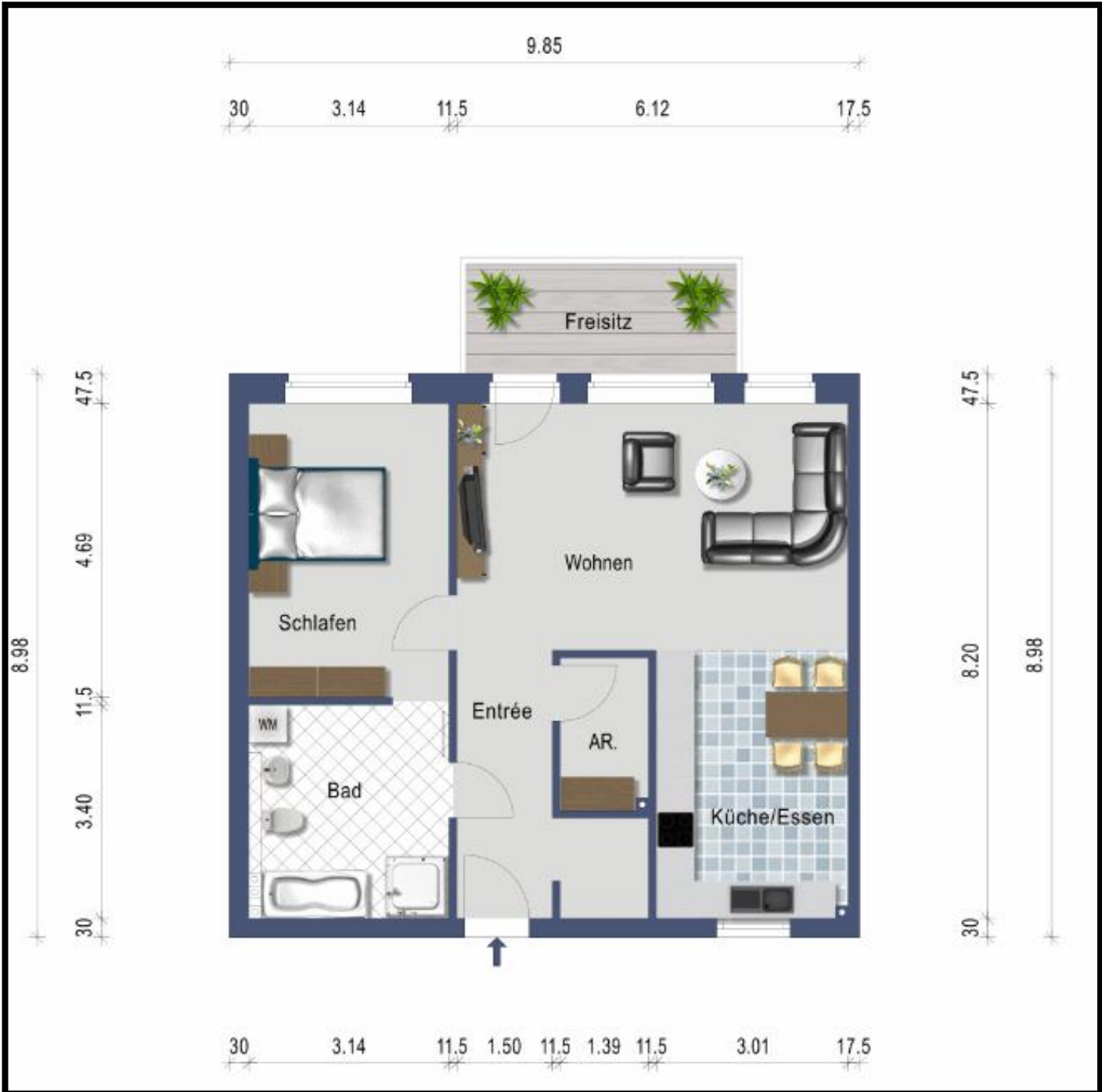




In modernen Farben gehalten und mit ebenerdiger Dusche erstreckt sich das Badezimmer. Das Schlafzimmer ist angrenzend an das Badezimmer und bietet einen direkten Zugang zum Bad durch eine Schiebetür.



# Grundriss:





# Lagebeschreibung

Diese schöne Wohnung befindet sich , im Stadtteil Vluyn, dem gemütlichen Städtchen Neukirchen-Vluyn am unteren Niederrhein.

Der Dorfkern Vluyn liegt unmittelbar vor der Türe und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa der nette Metzgerladen, Bäckereien oder ein großer Edeka-Markt, sind fußläufig zu erreichen.

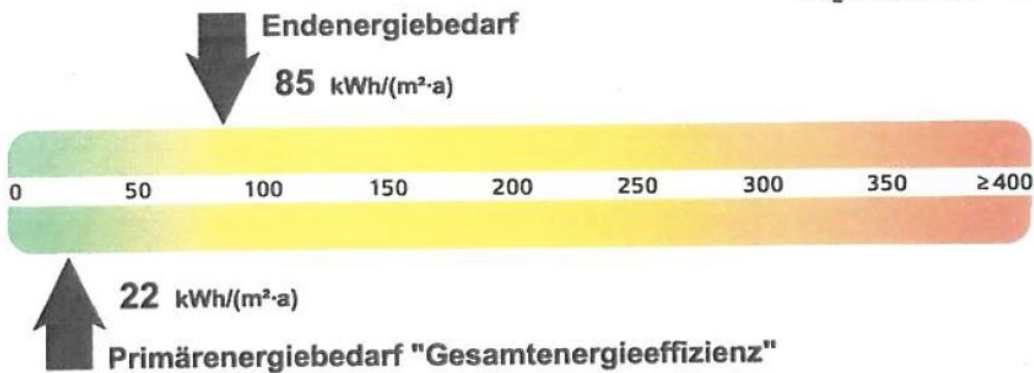
Auch Ärzte befinden sich in erreichbarer Nähe.

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.

# Energieausweis

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup> 5 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]





## **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



## 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](http://www.fcggmbh.de)



## 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!“



## 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

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)



Janine Löffler  
Teamassistentin



Vanessa Kratz  
Finanzierungen



Uwe & Katja Dennesen  
Geschäftsführung



Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin



Linda Mannebach  
Teamassistentin