Eine Immobilie der Extraklasse!



Kein Baustress! Dieses Haus wurde schon für Sie gebaut!





<u>FAKTEN</u>



Baujahr: 2013

Wohnfläche: ca. 137 m²

Grundstücksfläche: ca. 475 m²

Anzahl Zimmer: 5

Anzahl Badezimmer: 1

Gäste WC: ja

Heizung: Erdwärmepumpe

Keller: nein

Stellplatz: 1

Garage: nein

Kaufpreis: 448.371€

Provision: 3,57% Käuferprovision inkl. ges. 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.







Bereits der großzügige Eingangsbereich wirkt stilvoll und elegant. Eine indirekte Beleuchtung durch LEDs verschönert den Treppenaufgang zum Obergeschoss.

Das geschmackvolle Gäste WC mit Tageslicht entspricht dem Gesamtbild dieser attraktiven Immobilie.







In einer Immobilie wie dieser darf selbstverständlich ein moderner offengehaltener Küchenbereich nicht fehlen. Hier können sich Hobbyköche nach Herzenslust verwirklichen.



Der Wohn-und Essbereich ist großzügig und hell gestaltet. Eine große Fensterfront bietet direkten Blick und Zugang in den Garten.

Im gesamten Haus befindet sich ein BUS -System, sodass die Beleuchtung individuell steuerbar ist.

Ein Highlight ist der schöne und von allen Seiten einsehbare Kamin. Verbringe hier gemütliche Abende.













Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer. Derzeit sind zwei davon als Kinderzimmer genutzt. Beide weisen eine angenehme Größe auf.





Das derzeitige Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank lässt so manches Frauenherz höher schlagen.

Er bietet genügend Platz, um alles Wichtige unterzubekommen.





Das Badezimmer, welches in modernen Farben gehalten ist, lässt keine Wünsche offen.

Die individuelle Raumaufteilung überzeugt auf ganzer Linie. Die barrierefreie Dusche und die Badewanne befinden sich in einem etwas abgegrenztem Raum, angenehm getrennt von den Doppelwaschbecken, der Toilette und dem Bidet.







Besonders schön ist die Aufteilung des Gartens.
Es gibt einen vorderen Bereich und einen hinteren Bereich, in dem sich das Gartenhäuschen und der Hauswirtschaftsbereich befinden.

Zudem ist der Terrassenbereich überdacht, was einem auch bei etwas schlechterem Wetter die Möglichkeit gibt, Zeit an der frischen Luft zu verbringen.



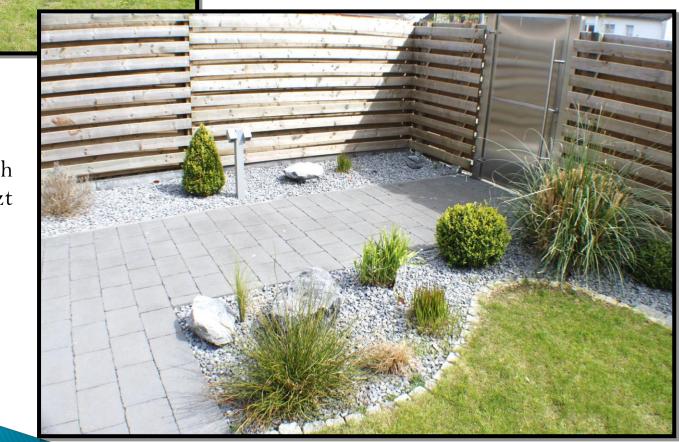


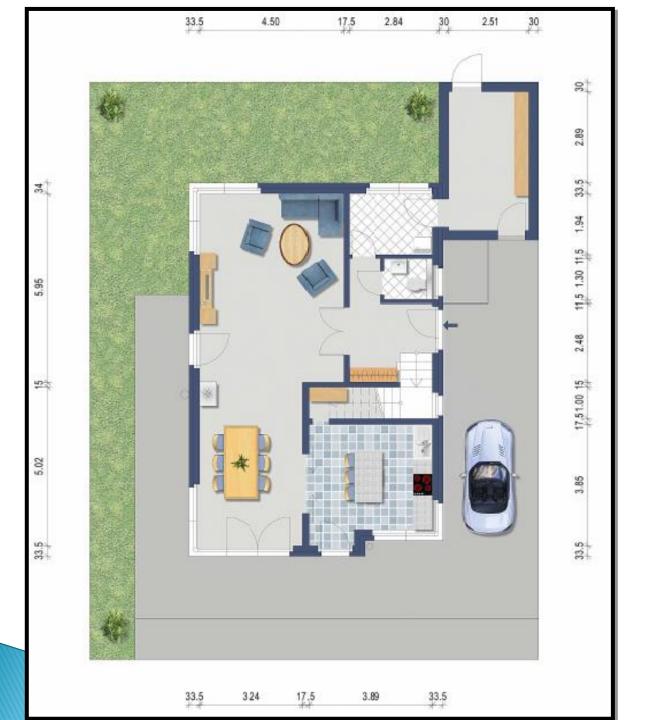






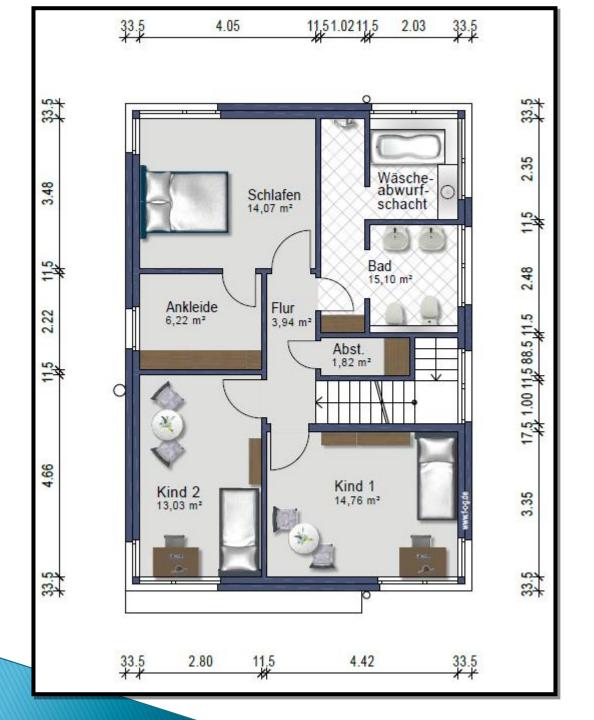
Der vordere Gartenbereich ist komplett blickgeschützt und eingezäunt. Er ist modern mit Wegen und Beeten angelegt.







Grundriss EG

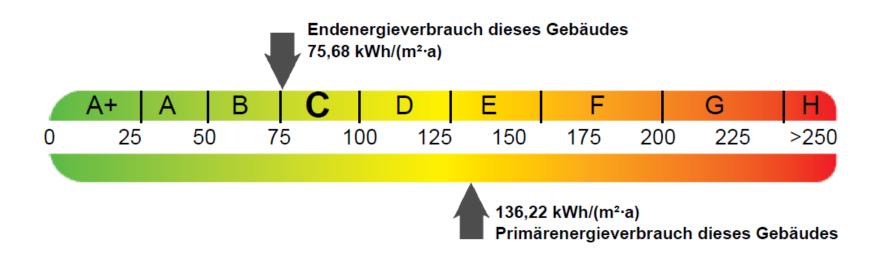




Grundriss OG



Energieausweis





Lagebeschreibung

Diese schöne Immobilie befindet sich am unteren Niederrhein in dem gemütlichen Städtchen Neukirchen-Vluyn, im Stadtteil 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 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 <u>www.fcggmbh.de</u>



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



Janine Löffler Teamassistentin



Vanessa Kratz Finanzierungen



Uwe & Katja Dennesen Geschäftsführung



Tina Holzmüller Immobilienmaklerin



Linda Mannebach Teamassistentin

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.