

# **Gemütliches Einfamilienhaus in Neukirchen-Vluyn**





## Objektbeschreibung

Gemütlichkeit wird hier groß geschrieben!

Dieses hübsche Häuschen verzaubert durch seine urige Gestaltung alle die, die es wirklich gemütlich lieben. Insgesamt stehen Dir hier 5 Zimmer auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Das Erdgeschoss empfängt Dich in warmer, rustikaler Atmosphäre. Von der Diele aus gelangst Du in alle Räumlichkeiten, die diese Etage zur Verfügung stellt.

Das nostalgisch gehaltene Badezimmer begeistert durch seine Individualität.

Das großzügige Wohnzimmer erhält seinen Charme durch die Aufteilung und die großen Fenster, die viel Tageslicht in die Räumlichkeit dringen lassen.

Die kleine Küche kannst Du charmant durch den Nebenraum erweitern und dir so eine gemütliche Wohnküche gestalten.



Der Anbau hat einen ganz besonderen Charme: Auch hier begeistert ein großes Fenster, das viel Sonnenlicht in den Raum dringen lässt. Von hier aus gelangst Du zudem in den idyllischen Garten. Genieße von hier aus den Blick ins Grüne. Wer ein zusätzliches Schlafzimmer benötigt, kann diesen Raum ideal als Kinderzimmer nutzen.

Im Obergeschoss stehen Dir zwei Schlafzimmer und ein Ankleideraum zur Verfügung. Diese weisen eine sehr angenehme Raumgröße vor. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon. Hier kannst Du am frühen Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen.

Dieses Haus strahlt nicht nur Gemütlichkeit, sondern auch Ruhe und Euphorie aus. Unterstützt wird dieser Eindruck zusätzlich von dem hübschen Garten, der durch den angelegten Teich sehr idyllisch wirkt. Hier kannst Du Deine Ruhephasen genießen und dich vollends entspannen.

Das Grundstück von derzeit ca. 1 400 m<sup>2</sup> wird noch so geteilt, dass eine Hinterland-Bebauung ermöglicht werden kann. Die Zufahrt zum diesem Grundstück wird durch den Abriss der Garage ermöglicht.



Baujahr:	1957
Wohnfläche:	ca. 116 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 700 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Heizung- und Befeuerungsart:	Gas-Zentralheizung (2004 erneuert)
Garage	nein
Keller:	vollunterkellert
<b>Kaufpreis :</b>	<b>279.587 €</b>
<b>Provision :</b>	<b>3,57 % inkl. ges. MwSt.</b>

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

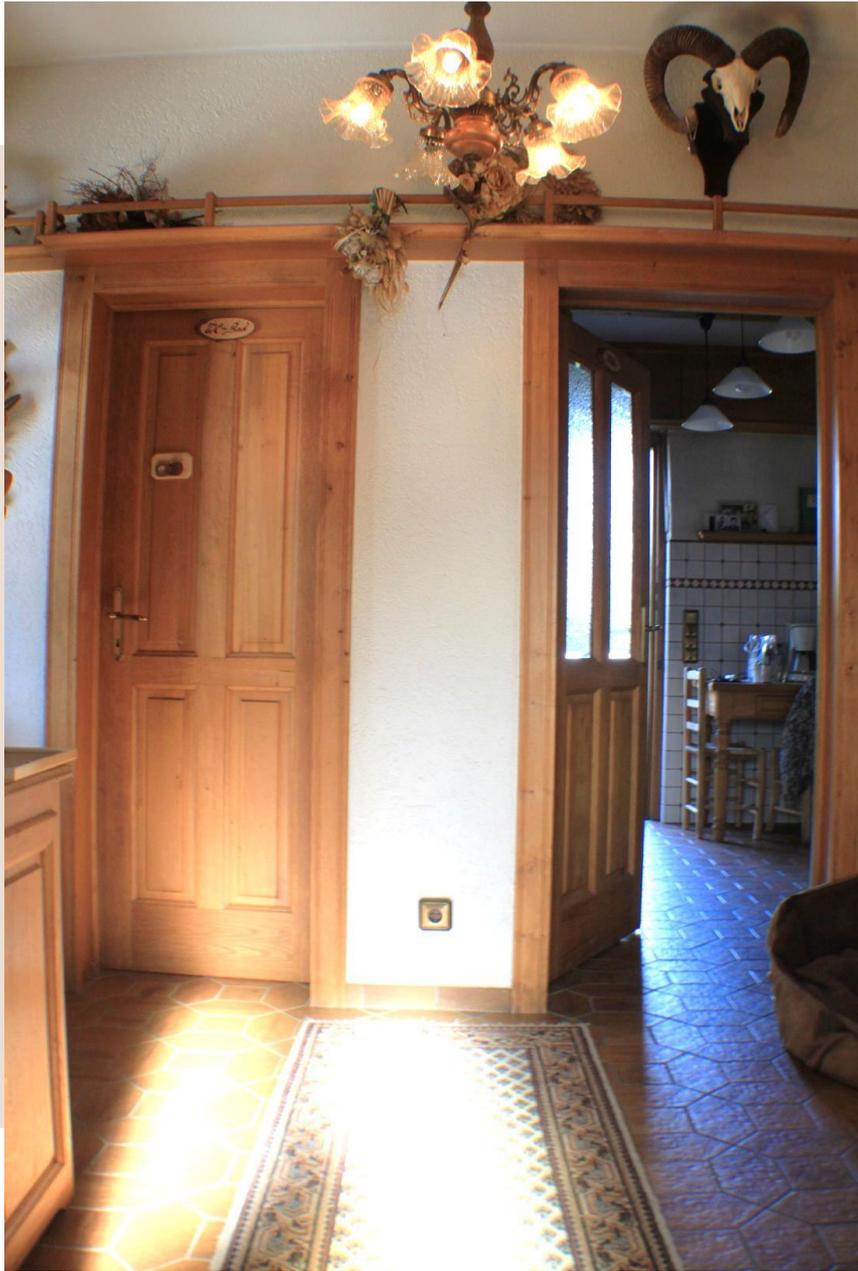
Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen- und Daten wird keine Haftung übernommen.



Dieses Haus wirkt von außen bereits sehr warm und einladend.



Willkommen in Deinem gemütlichen Zuhause!



Nostalgie trifft auf warme Terrakottafarben. Hier entsteht ein wahres Toskana-Flair. Das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss des schönen Einfamilienhauses.



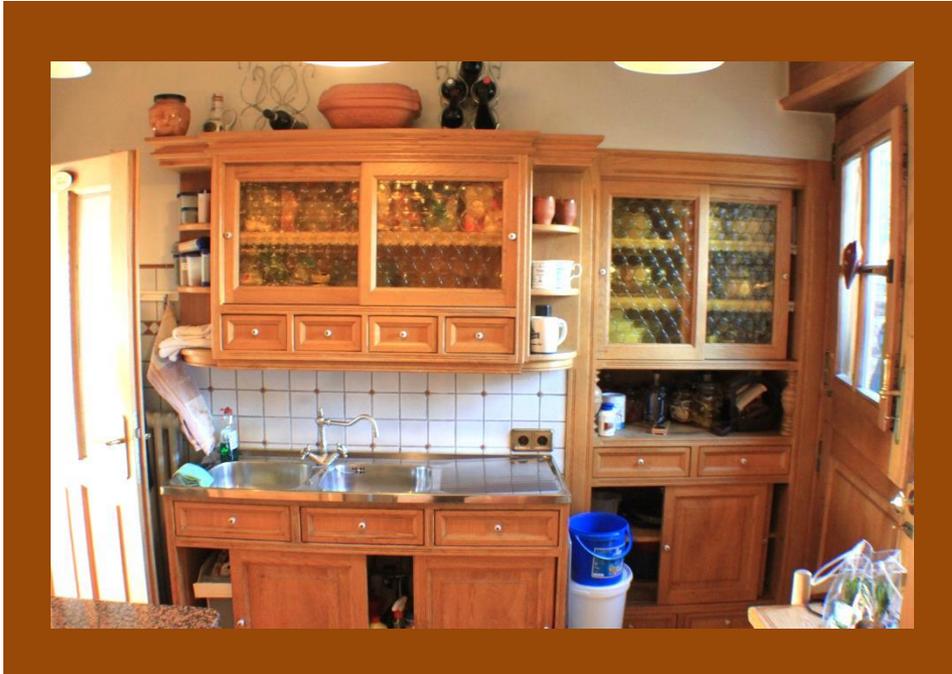


Das geräumige Wohnzimmer wird durch das große Fenster lichtdurchflutet und spendet so ein traumhaftes Wohngefühl.





Die Raumaufteilung an sich hat einen individuellen Charme. Dieses Zimmer wird derzeit als erweiterter Wohnbereich genutzt. Hierbei besteht auch die Möglichkeit, die Küche zu erweitern und somit eine schöne Wohnküche zu gestalten.



Die Küche gestaltet sich derzeit noch sehr klein.  
Mit vorgenannter Umbaumöglichkeit kannst Du diese  
beispielsweise als Wohnküche erweitern.

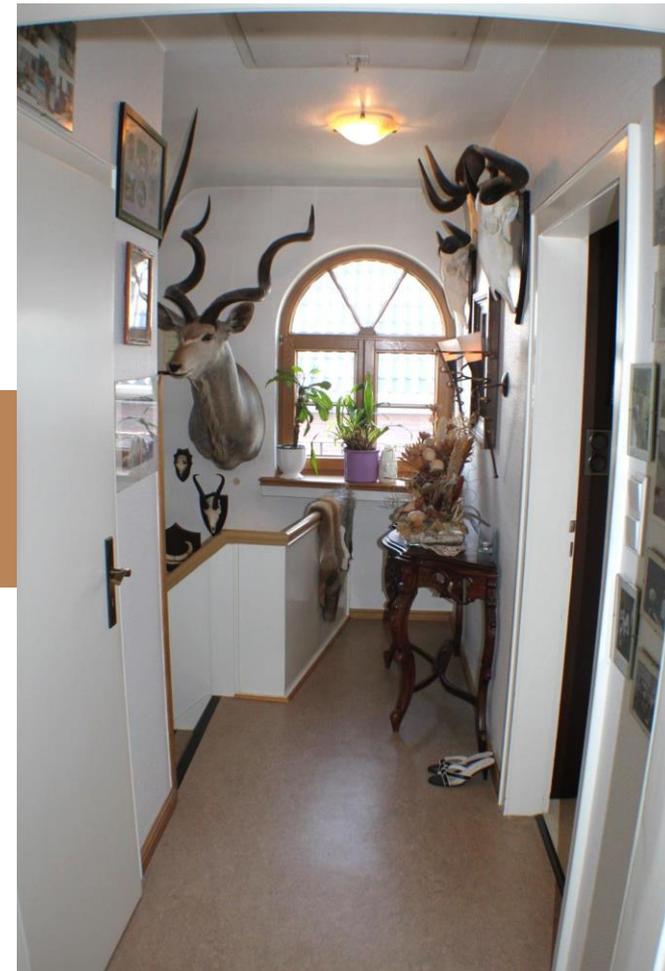
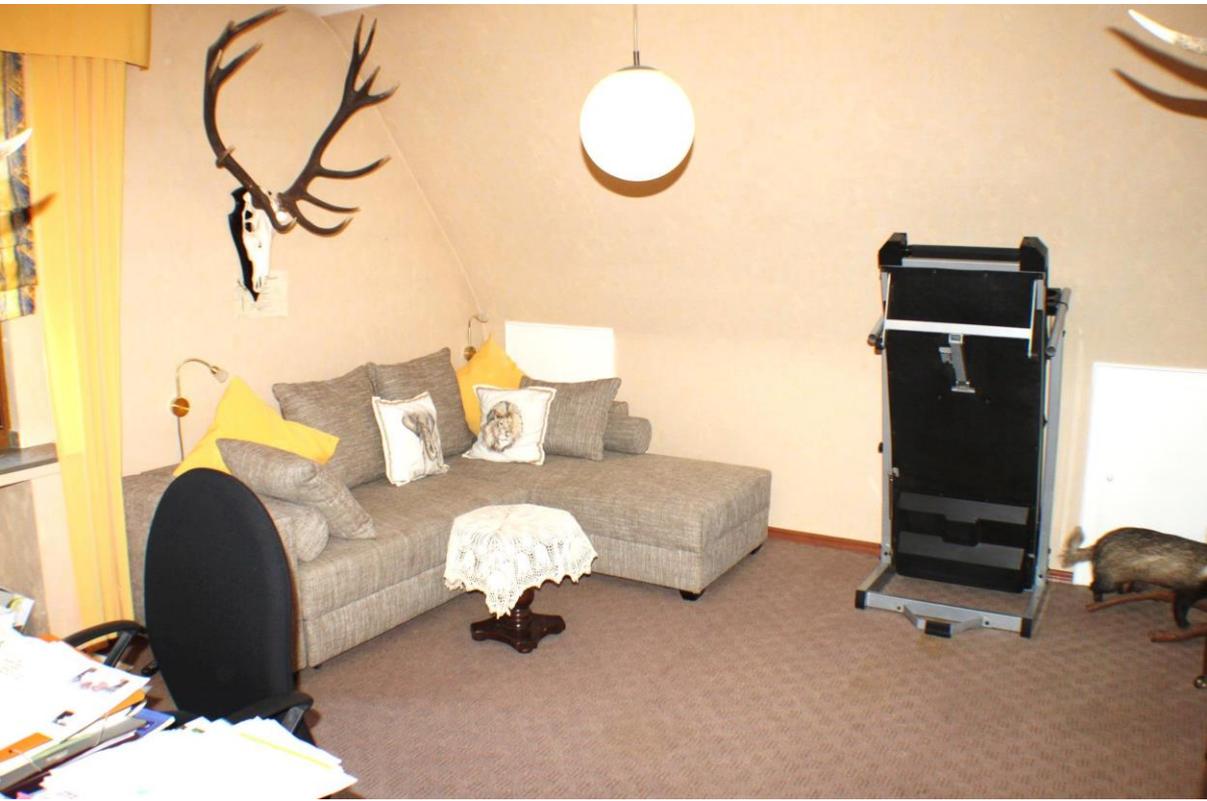




Auch der Anbau verzaubert mit einer besonderen Atmosphäre. Diese wird ebenfalls von einem großen Fenster hervorgerufen. Der Blick in den Garten umschmeichelt zusätzlich das Raumgefühl.

Dieser Raum könnte praktischerweise als weiteres Schlafzimmer umfunktioniert werden.





Im Obergeschoss stehen Dir insgesamt zwei Schlafzimmer, sowie ein kleiner Ankleideraum zur Verfügung.



Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon.

Tanke hier frische Luft am frühen Morgen und genieße die ersten Sonnenstrahlen.



Dein persönlicher Rückzugsort. Hier kannst Du Deine Seele baumeln lassen, die Ruhe in vollen Zügen genießen und Dir eine Auszeit gönnen.





Ein hübsches Einfamilienhaus, das keine Wünsche offen lässt.





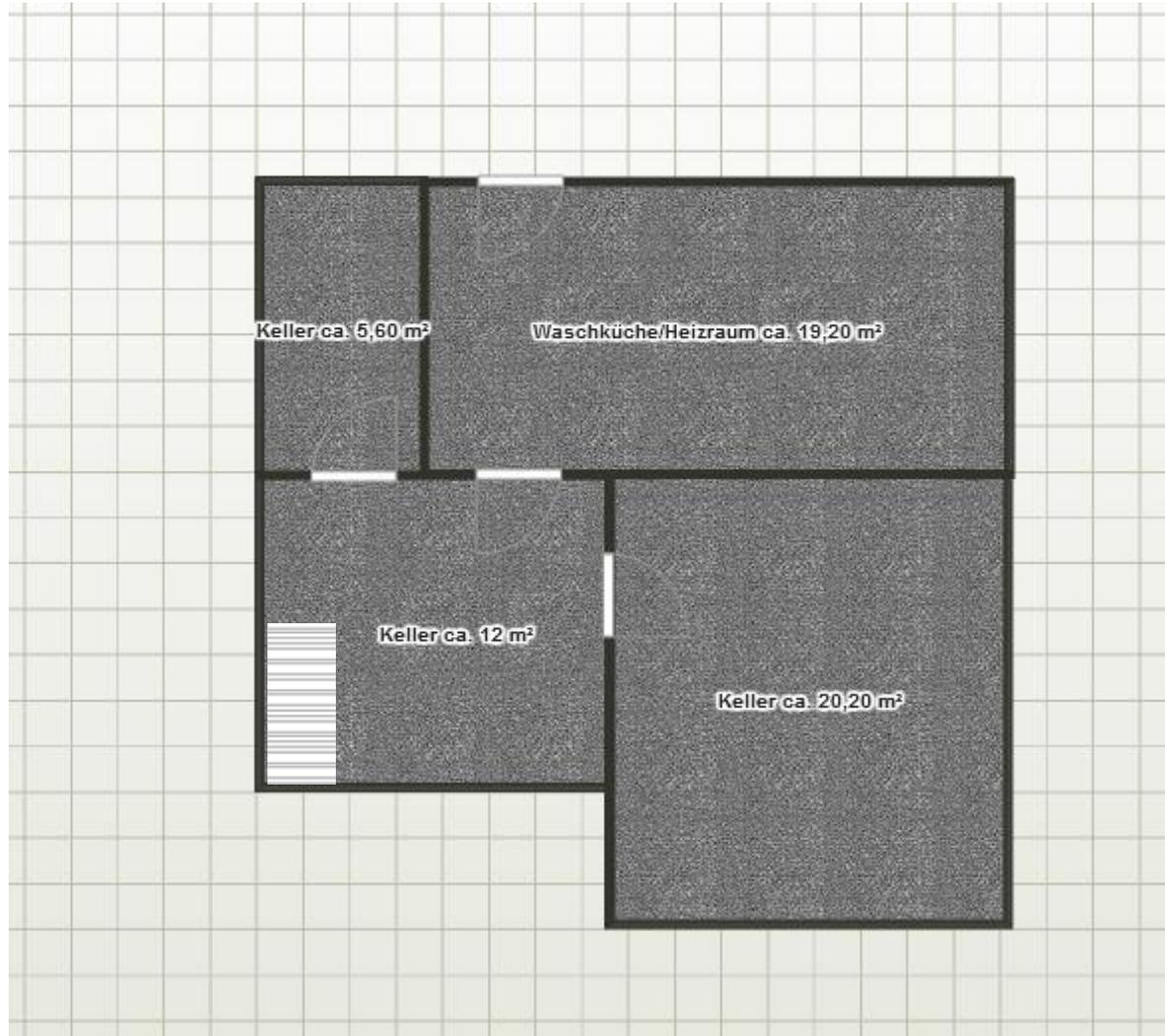
## Lagebeschreibung

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 der Stadt 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.

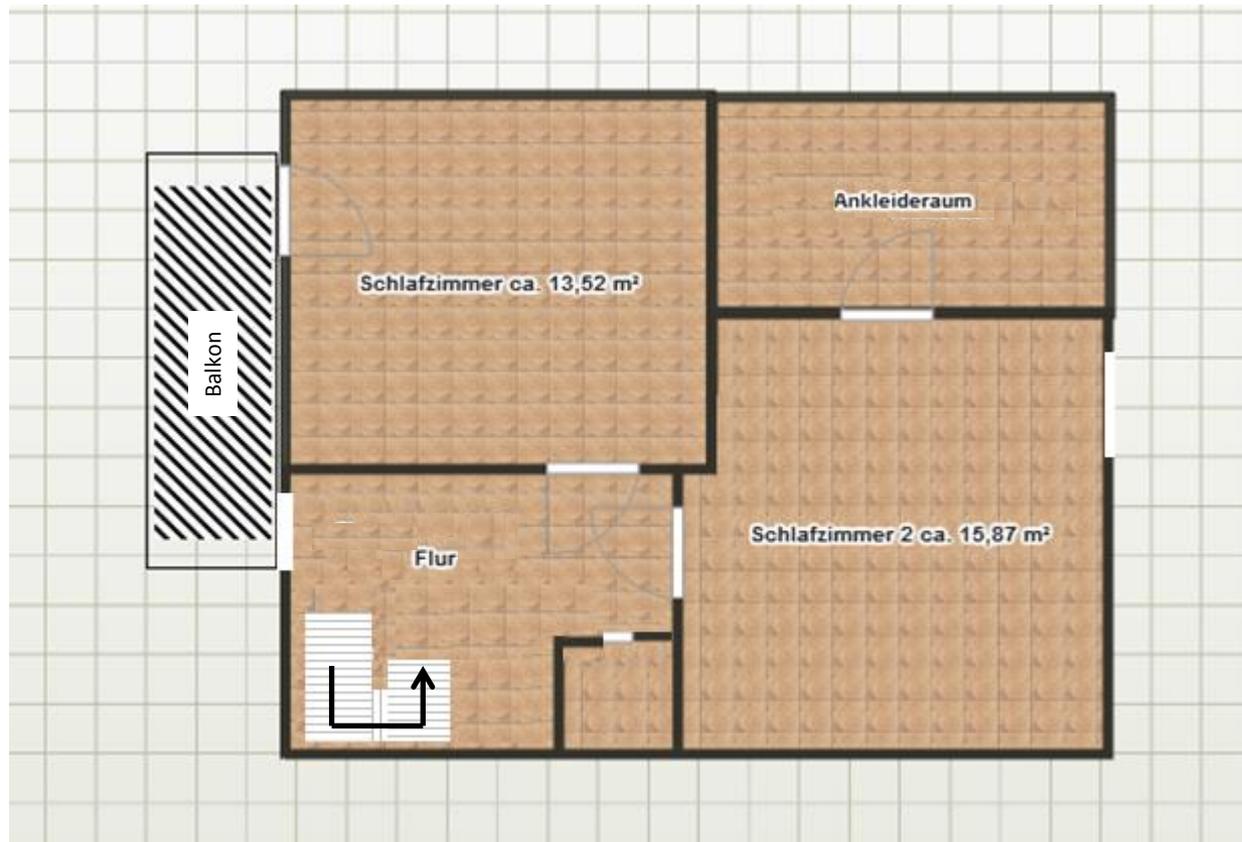




**Grundriss-Skizze KG**



**Grundriss-Skizze EG**



**Grundriss-Skizze DG**

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
171,06 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



188,16 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



## 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)



Katharina Winter  
Online-Marketing



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.