

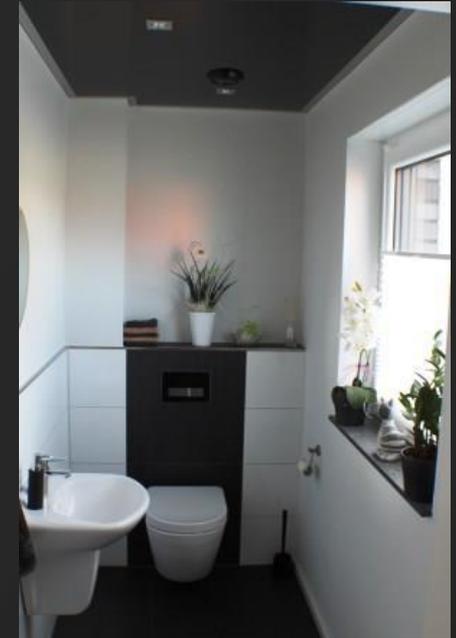


Eine Immobilie der
Extraklasse!

Lass Dich begeistern:



*Schon von außen überzeugt das freistehende Einfamilienhaus durch Modernität.
Stilsicher wurde diese schicke Immobilie erst vor ca. 1,5 Jahren erbaut.*



Beeindruckt von der modernen Haustür erkennt man unmittelbar beim Betreten des ansprechenden Entrees die qualitative Hochwertigkeit. Im attraktiven Grautönen erscheint der Eingangsbereich sehr elegant. Das stilvolle Gäste WC begeistert durch Spotlights und eine hervorstechende Decke.

Die anmutige anthrazitfarbige Treppe in Steinoptik, die in das Obergeschoß führt, fällt direkt ins Auge. Der Flur verfügt über LED Einbaustrahler am Boden.





Wohn-, Koch- und
 Essbereich wurden
 zusammengelegt.
 Die komplette
 Einheit wird durch
 bodentiefe Fenster in
 einem



wunderschönen
 Licht dargestellt.
 Von hier kannst Du
 den schönen Garten
 betrachten.



Im gesamten
 Erdgeschoß wurde
 der Boden mit
 passend
 ausgewählten,
 großflächigen
 Fliesen in
 Anthrazit
 ausgestattet.

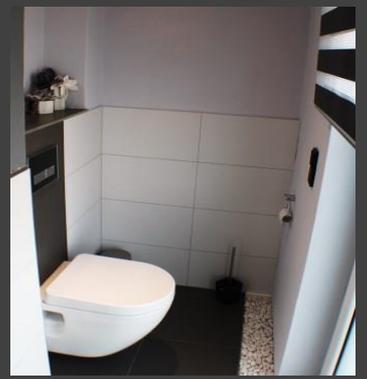




Das Obergeschoß bietet insgesamt vier Zimmer, welche derzeit als Schlaf-, Gäste- Arbeits- und Ankleidezimmer genutzt werden.

Ein absoluter Traum:

Das stilgetreue Badezimmer ist anspruchsvoll ausgestattet und verfügt über viele Besonderheiten.





Abgerundet wird der positive Gesamteindruck durch den schönen Garten mit Gartenhäuschen und Bewässerungsanlage.



FAKTEN



BAUJAHR:	2012
WOHNFLÄCHE:	CA. 138 M ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	CA. 435 M ²
ANZAHL ZIMMER:	5
ANZAHL BADEZIMMER:	1
GÄSTE WC:	JA
HEIZUNG:	ERDWÄRME
GARAGE:	JA
STELLPLATZ:	JA

KAUFPREIS : 399.000 €
PROVISION : 3,57% KÄUFERPROVISION



Ausstattung



Besonderheiten dieser Immobilie:

- effiziente Erdwärmepumpe - Photovoltaikanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- intelligente Spül- und Waschmaschinensteuerung
- Aluminium Rollläden
- elektrisch ausfahrbare Markise (8m)
- automatisierte Bewässerungsanlage
- hochwertige Schalter und Steckdosen
- BUS-Haussteuerungsanlage
- Rollladensteuerung
- Lichtsteuerung Wohn-, Esszimmer, Flurbereich
- Lichtsteuerung Terrassen- und Gartenbereich
- Steuerung der Rasenbewässerungsanlage
- Steuerung Markise



Für



BUS-
System

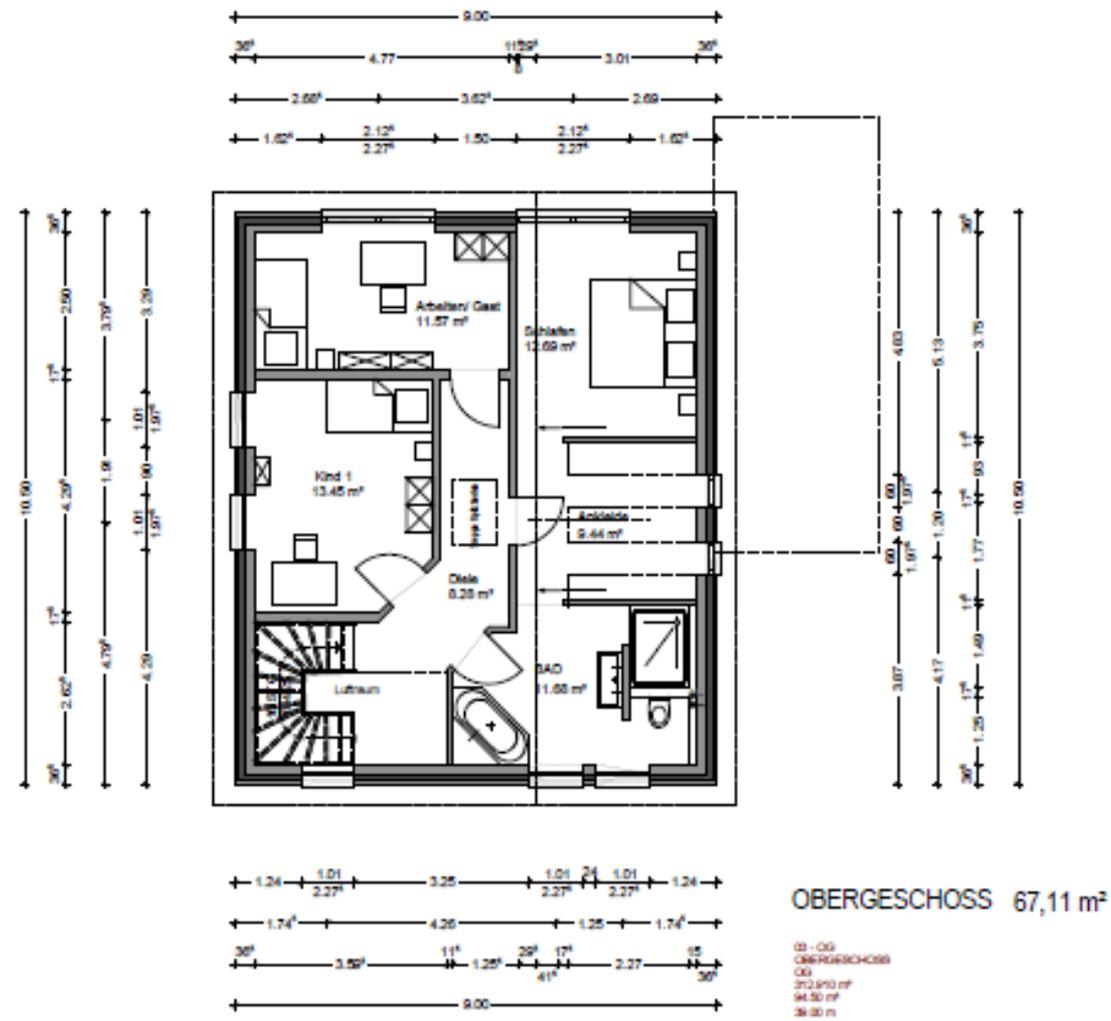


Für

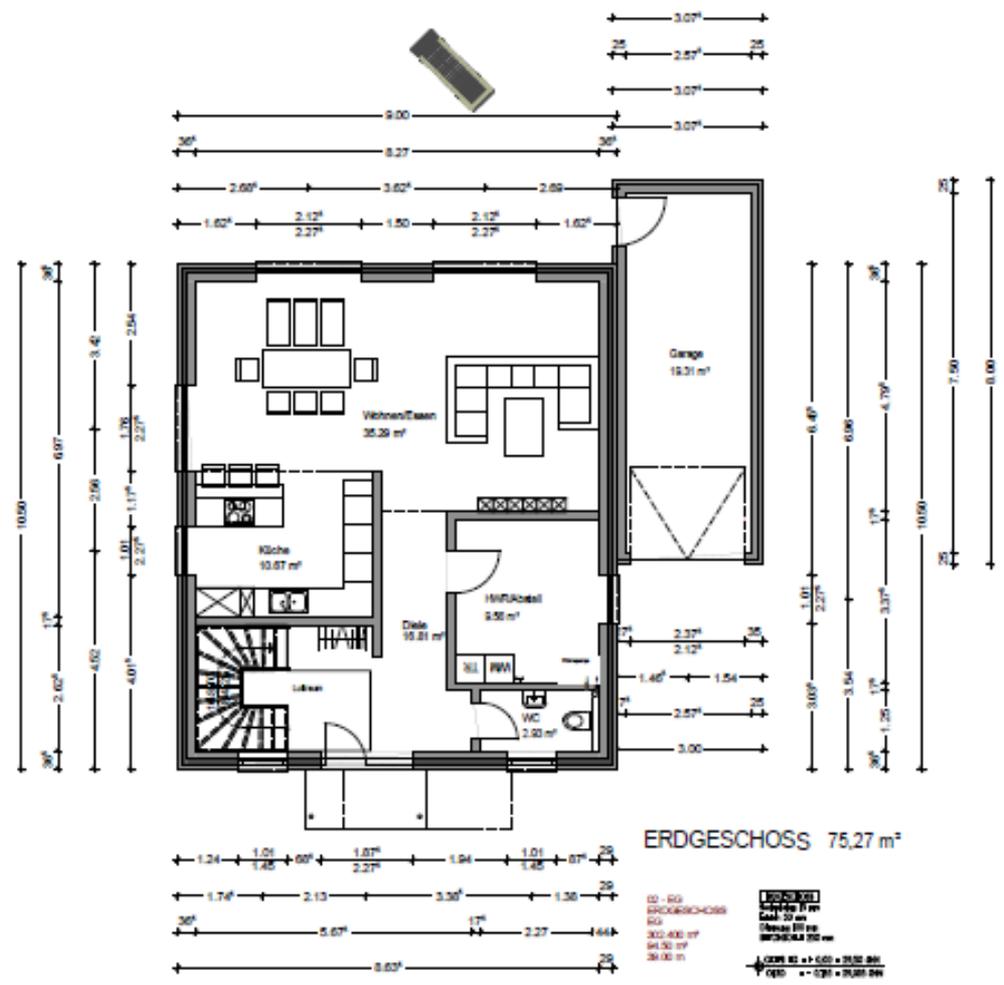


Begehbarer Kleiderschrank

Grundriss Obergeschoß



Grundriss Erdgeschoß





Lage

Das Objekt befindet sich in bester und ruhiger Lage in Rheinberg-Wallach.

Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen.

Im Umkreis von 5 km finden Sie mehrere Lebensmittelgeschäfte und Discounter.

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von 8 km, teilweise in der Kreisstadt Wesel.

Die Autobahn 57 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der Flughafen Weeze befindet sich in 30 km Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über Bus- und Bahnverbindungen.

Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	6
Kaufkraft-Index:	103,3
Mieterquote (in %):	49,4

Bevölkerungsverteilung (in %)

< 15 Jahre:	15
15-24 Jahre:	11
25-34 Jahre:	9
35-49 Jahre:	27
50-64 Jahre:	19
> 64 Jahre:	18

Angebot und Nachfrage

Angebotene Objekte:	64
Gespeicherte Gesuche:	3363

Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	3 Minuten
Ärzte:	ca.	6 Minuten
Bäckerei:	ca.	6 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	6 Minuten
Lebensmittel:	ca.	10 Minuten

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

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 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.