# Traumhaft, ländlich gelegenes Einfamilienhaus











# **Objektbeschreibung**

Noch idyllischer ist kaum möglich...

Du möchtest Dein eigenes Heim in ruhiger, ländlicher und weitläufiger Lage genießen? Dann ist dieses Haus perfekt für Dich!

Das freistehende Einfamilienhaus besticht vor allem mit seiner traumhaften Lage.

Weit und breit Felder, Wiesen und idyllisch weite Sicht über die Bahnschienen, welche nur sehr selten noch befahren werden.

Beim Betreten des Hauses begibt man sich auf eine kleine Zeitreise. Das im Jahre 1935 erbaute Objekt wurde von einer alten Dame bewohnt und entspricht auch diesem Stil.

Viele alte Details sind gut erhalten und versetzen einen beim Betreten durchaus einige Jahre zurück.

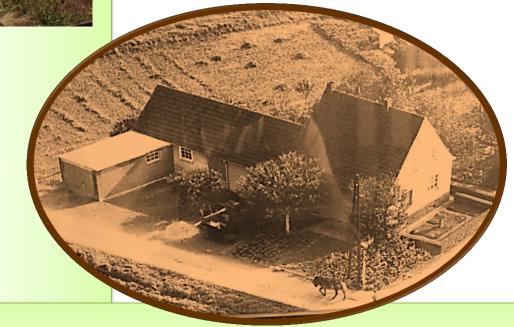




So idyllisch und weitläufig, dass schon fast Urlaubsstimmung aufkommt.

Das Highlight befindet sich hinter dem jetzigen Abstellraum. Dort findest Du eine 54 m² Ausbaumöglichkeit, welche ein optimales Schlafzimmer abgeben würde.

Mit dem zusätzlichen Anbau einer Terrasse könntest Du in den frühen Morgenstunden die unverbaubare, weitläufige Sicht über Wald und Felder genießen.



Erinnerungsbild aus alten Zeiten...





Land, so weit das Auge reicht ...

Die Bahnschienen sind nur noch selten in Betrieb.

Du hast einen grünen Daumen?

Dann bieten Dir die knapp 2000 m² reichlich
Platz um Dich zu verwirklichen!

Viel Grün besiedelt das große Grundstück.

Mit etwas Spaß an Gartenarbeit lässt sich hier eine Sicht bis in die weite Ferne gestalten.





Felder, Wiesen, Wälder.. Natur weit und breit, direkt vor Deiner Haustür!





#### Fakten:

Baujahr: ca. 1937

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Ausbaumöglichkeiten: ca. 70 m²

Grundstücksfläche: ca. 1 953 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 6

Anzahl Badezimmer: 1

Heizung- und Befeuerungsart: Öl-Zentralheizung

Garagen: 2

Stellplätze: 2

Keller: vollunterkellert

Anbau/Lagerraum: ca. 46 m<sup>2</sup>

Luftschutzbunker: ca. 5,5 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 195.000€

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

# Kreative Heimwerker sind gefragt!



Bringe einen neuen, modernen Stil ins Haus

Die Bausubstanz des freistehenden Einfamilienhauses ist sehr gut und bietet Dir somit alle Möglichkeiten, Dich frei zu entfalten. Mit einer Sanierung nach Deinem Geschmack ist alles möglich!

Von der Küche aus links ist ein Durchgang, wo sich derzeit ein kleines Bad und ein Abstellraum befinden, welche sich aber optimal zu einem großen Raum verbinden lassen würden. Dort hätte dann ein tolles, großes Badezimmer mit Tageslicht Platz.

Hinter Deinem zukünftigen Badezimmer bietet Dir ein knapp 54 m² großer Anbau, ausreichende Möglichkeiten! Egal ob ein großes Schlafzimmer, oder ein individueller Hobbyraum oder Kleingewerbe. Hier findest du genügend Platz.











Das Wohnzimmer ist offen gehalten mit angrenzendem Essbereich. Hier könnte wunderbar ein Durchbruch in Deinen Wintergarten entstehen.









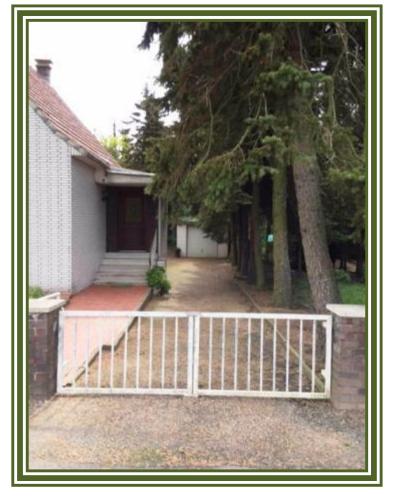
Damals waren diese Fliesen sicherlich ein Hingucker, heutzutage natürlich etwas überholt. Also lass Deinen Ideen freien Lauf und gestalte alles so, wie es Dir gefällt!





# Ein wunderbar, sichtgeschützter Innenhof bietet ungestörte Privatsphäre!





# Lagebeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Alpen-Menzelen.
Alpen gehört zum Kreis Wesel, im Bundesland
Nordrhein-Westfalen und gliedert sich in mehrere
kleine Ortsteile.

Du willst die Ruhe genießen und Dich Zuhause wie im Urlaub fühlen?

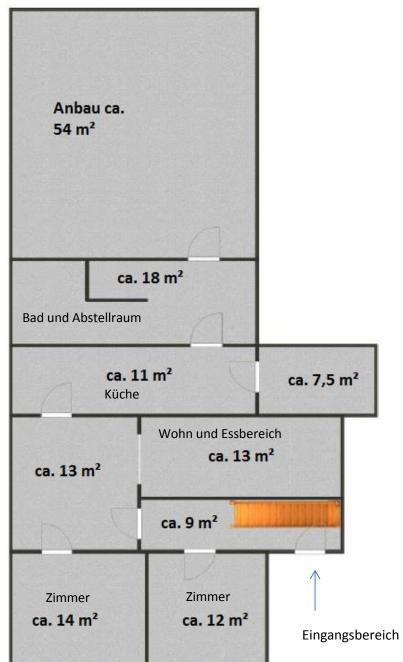
Du liebst das Ländliche und die damit verbundene Idylle? Dann bist Du hier genau richtig!
Rundherum blickst Du auf Felder, Wiesen und Wälder.
Zur Sommerzeit hörst Du die Vögel zwitschern und kannst in Deinem großen Garten unbeobachtet die Sonnenstrahlen genießen.

Im Zentrum Alpens befindet sich ein Bahnhof, der in Xanten-Moers-Duisburg verkehrt. Auch die Buslinien sind in Alpen ausgeprägt.

Der Bildungs- und Sportbereich wird hier optimal abgedeckt – Kindergärten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Schwimmbad, mehrere Fußballplätze, Tennisanlagen und eine Mehrzweckturnhalle bieten einen optimalen Freizeitausgleich.





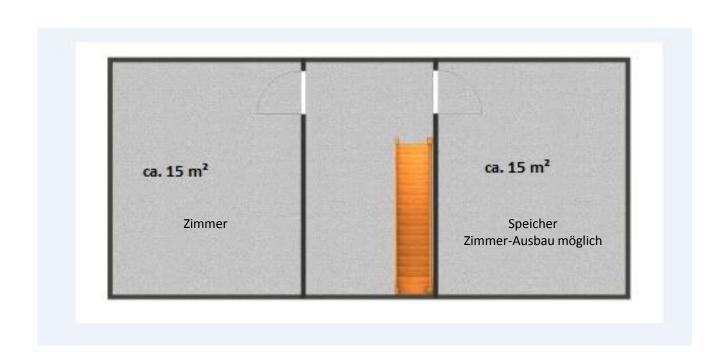




## **Grundriss-Skizze Erdgeschoss**

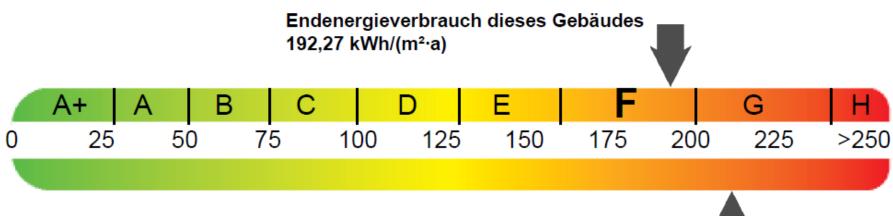


# **Grundriss-Skizze Obergeschoss**





#### Energieverbrauch des freistehenden Einfamilienhauses



211,50 kWh/(m²·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



#### 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.

#### <u>Baufinanzierung</u>

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.