

Idyllisch gelegenes

Einfamilienhaus







An einer ruhigen Sackgasse gelegen befindet sich dieses hübsche Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung.



# Objektbeschreibung



Dieses traumhafte, freistehende Einfamilienhaus begeistert durch pure Gemütlichkeit und Idylle. Wer wirklich zur Ruhe kommen möchte und einen optimalen Rückzugsort sucht, ist hier an der richtigen Adresse.

Insgesamt verfügt Dein neues Heim über sechs Zimmer. Im Erdgeschoss wirst Du in einer schönen Diele empfangen. Von hier aus gelangst Du gerade durch in die Küche, sowie zu Deiner linken in den Wohn- und Essbereich. Die Räumlichkeiten gestalten sich sehr großzügig. Direkt mit dem Esszimmer verbunden ist ein Wintergarten, der eine ganz besondere Atmosphäre in das Innenleben zaubert.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangst Du in das derzeitige Schlafzimmer.

Nebenan befindet sich das besondere Badezimmer. Ausgestattet mit einer ebenerdigen, großen Dusche, anthrazitfarbigen Fliesen und einem Whirlpool-Bereich mit bodentiefen Fenstern (zum Garten hin ausgerichtet) gestaltet sich das Bad sehr modern und schick. Da der Whirlpool kein Bestandteil des Kaufs wäre, kann an diese Stelle der Einbau einer Badewanne ebenfalls ermöglicht werden – entsprechende Anschlüsse sind vorhanden.

Im Obergeschoss empfängt Dich die große Diele und stellt das optimale Kinderparadies dar. Hier befindet sich ein kleines Badezimmer, mit Dusche, sowie WC ausgestattet. Insgesamt drei Räumlichkeiten, wovon sich eine als Durchgangszimmer kennzeichnet. Von hier aus gelangst Du auf den breit erstreckten Balkon. Genieße den traumhaften Ausblick auf die schöne Landschaft und Deinen Garten mit Süd-West-Ausrichtung.





# Das Highlight

Ein weiteres, kleines Haus für individuelle  
Nutzungsmöglichkeiten





Ein weiteres, kleineres Haus mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet den idealen Jugendbereich. Als Büro wären diese vier Wände ebenfalls optimal geeignet. Doch auch für Hobbyzwecke, als Party-Location oder für etwaige andere Vorhaben kann das Häuschen genutzt werden. Zwei Zimmer, sowie eine Schlafmöglichkeit und entsprechende Wasserleitungen stehen Dir hier zu Verfügung. Die Nutzungsmöglichkeiten sind hier breit gefächert.



## Haupthaus:

Baujahr:	ca. 1960
Baujahr Anbau:	ca. 1980
Wohnfläche:	ca. 188 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1 578 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Heizung- und Befeuerungsart:	Zentralheizung, Pellets mit Solar
Garage	Carport
Stellplätze:	2
Keller:	vollunterkellert
Terrasse:	ja
Balkon:	ja

## Nebenhaus:

Wohnfläche:	ca. 50 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------

**Aktions- Kaufpreis :**

**282.857 €**

**Provision :**

**3,57 % inkl. ges. MwSt.**



Das geräumige Wohnzimmer verfügt  
über ein großes Fenster.  
Der Ofen zaubert eine warme  
Atmosphäre in die Räumlichkeit.





Die Küche gestaltet sich sehr geräumig.  
Hier kannst Du Deinen Liebsten die leckersten Mahlzeiten zubereiten.





Direkt am Wohnzimmer schließt sich das  
Esszimmer an.  
Von hier aus gelangst Du ebenfalls in die Küche,  
sowie zum Bade- und Schlafzimmer.





Ein absolutes Highlight stellt der Wintergarten im Anschluss an den Wohn- und Essbereich dar. Viel Sonnenlicht sorgt für eine traumhaft idyllische Atmosphäre.





Die überdachte Terrasse bietet einen idealen Rückzugsort an der frischen Luft.



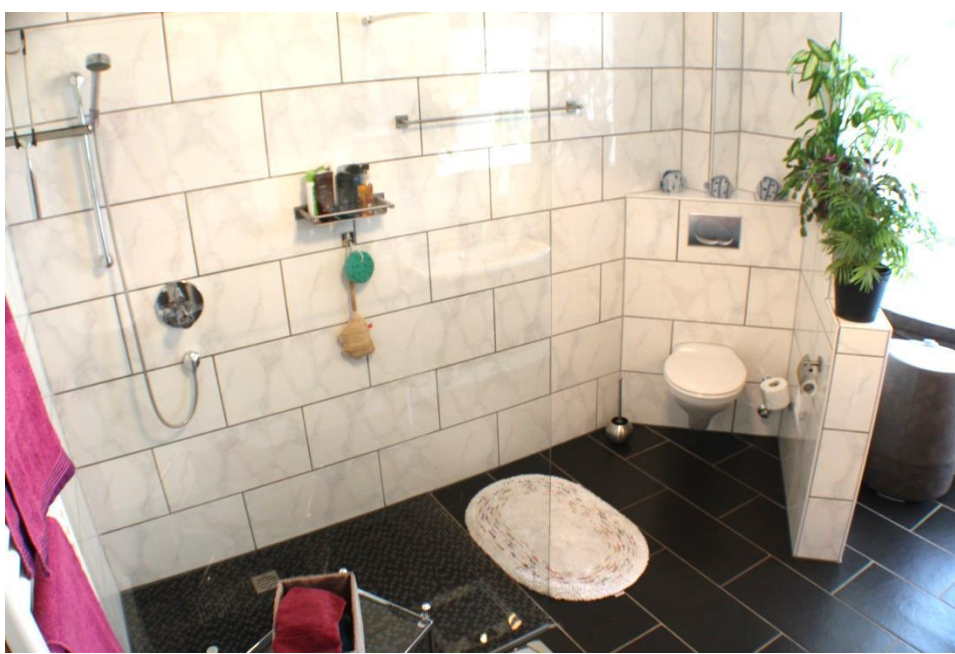


Rückansicht





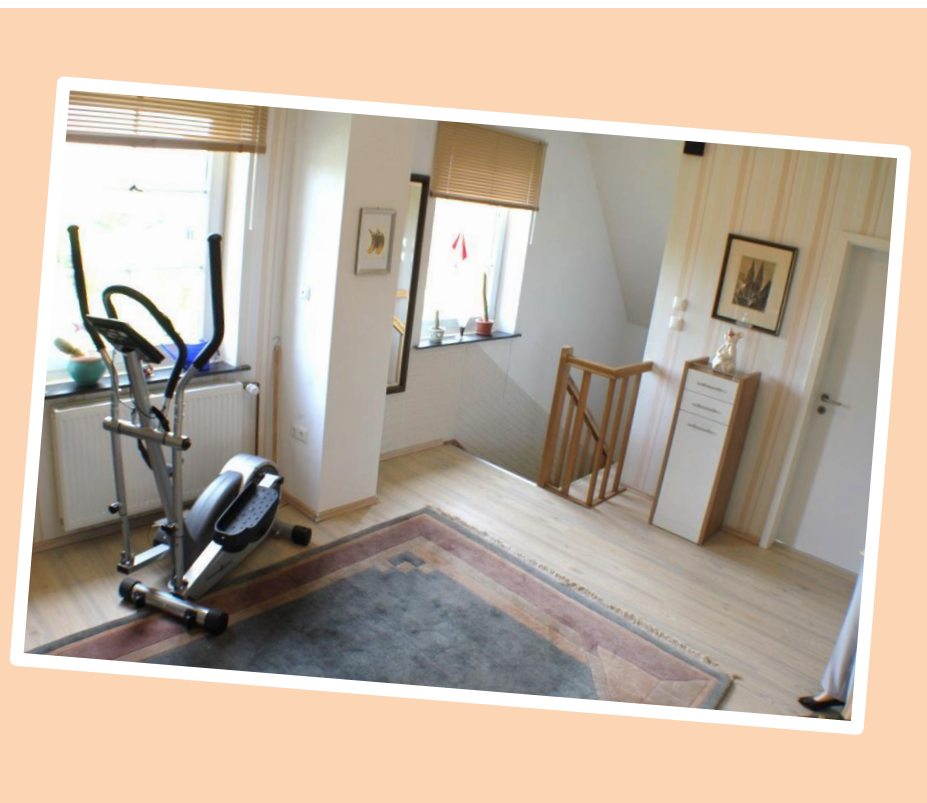
Das großzügige Badezimmer im Erdgeschoss begehrt jedes Herz. Die Dusche wurde idealerweise ebenerdig gestaltet.



Der Whirlpool ist im Kauf nicht inbegriffen. Anschlüsse für die Badewanne sind vorhanden.







Diele im Obergeschoss



Von der Diele aus gelangst Du über ein Durchgangszimmer in das derzeitige Büro, welches sich ebenfalls als hervorragendes Kinderzimmer eignet.

Von beiden Räumlichkeiten aus gelangst Du auf den großen Balkon.





Auf dem Balkon kannst Du die warmen  
Sonnenstunden genießen.





Vom Balkon aus hast Du einen traumhaften Blick auf die ländliche Umgebung und Deinen wunderbaren Garten.



# Lagebeschreibung



Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Alpen. Alpen gehört zum Kreis Wesel, im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gliedert sich in mehrere kleine Ortsteile. Dein neues Zuhause gehört dem Ortsteil Menzelen an.

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!

Rund herum 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 imposanten Freizeitausgleich.

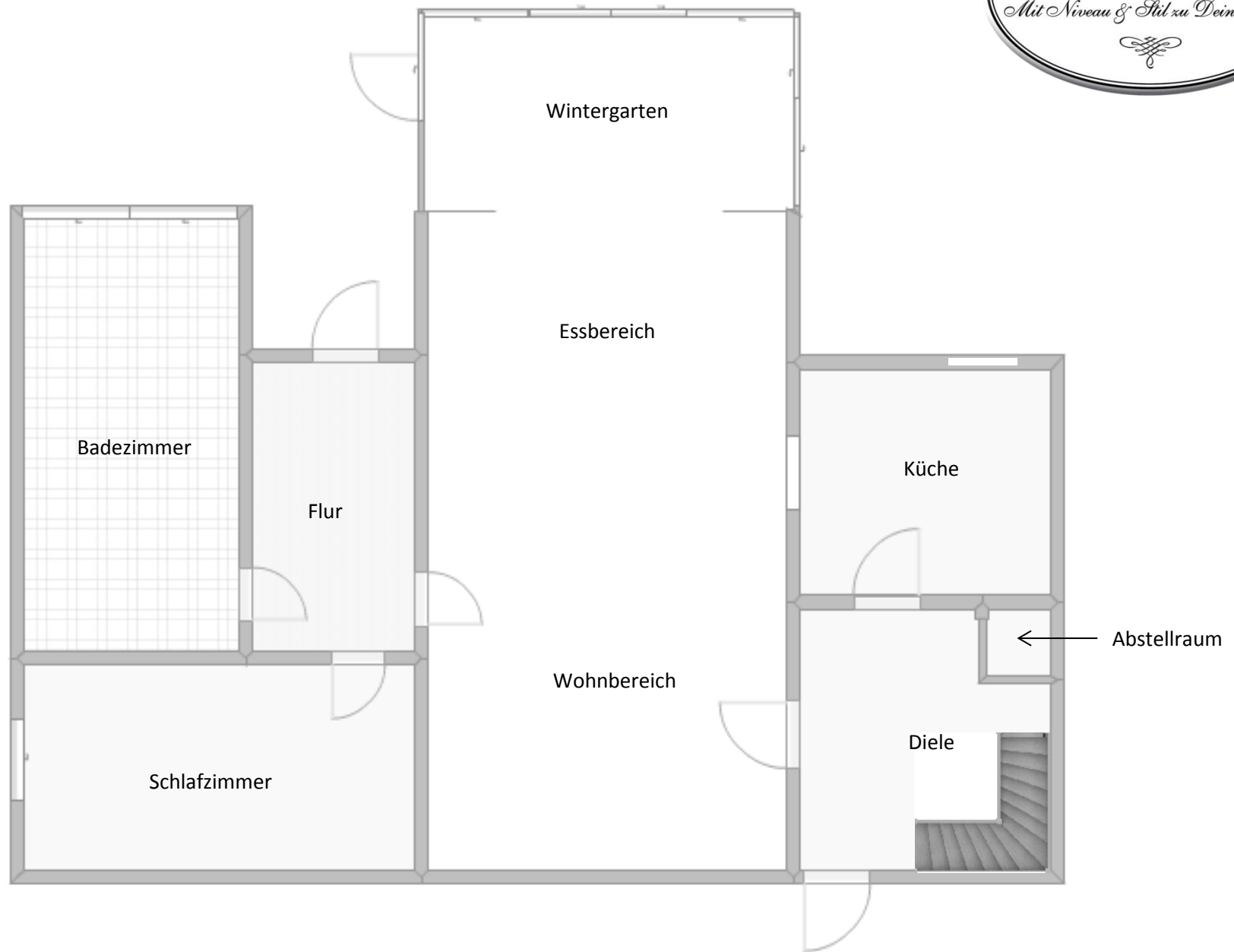


# Grundriss-Skizze Kellergeschoss



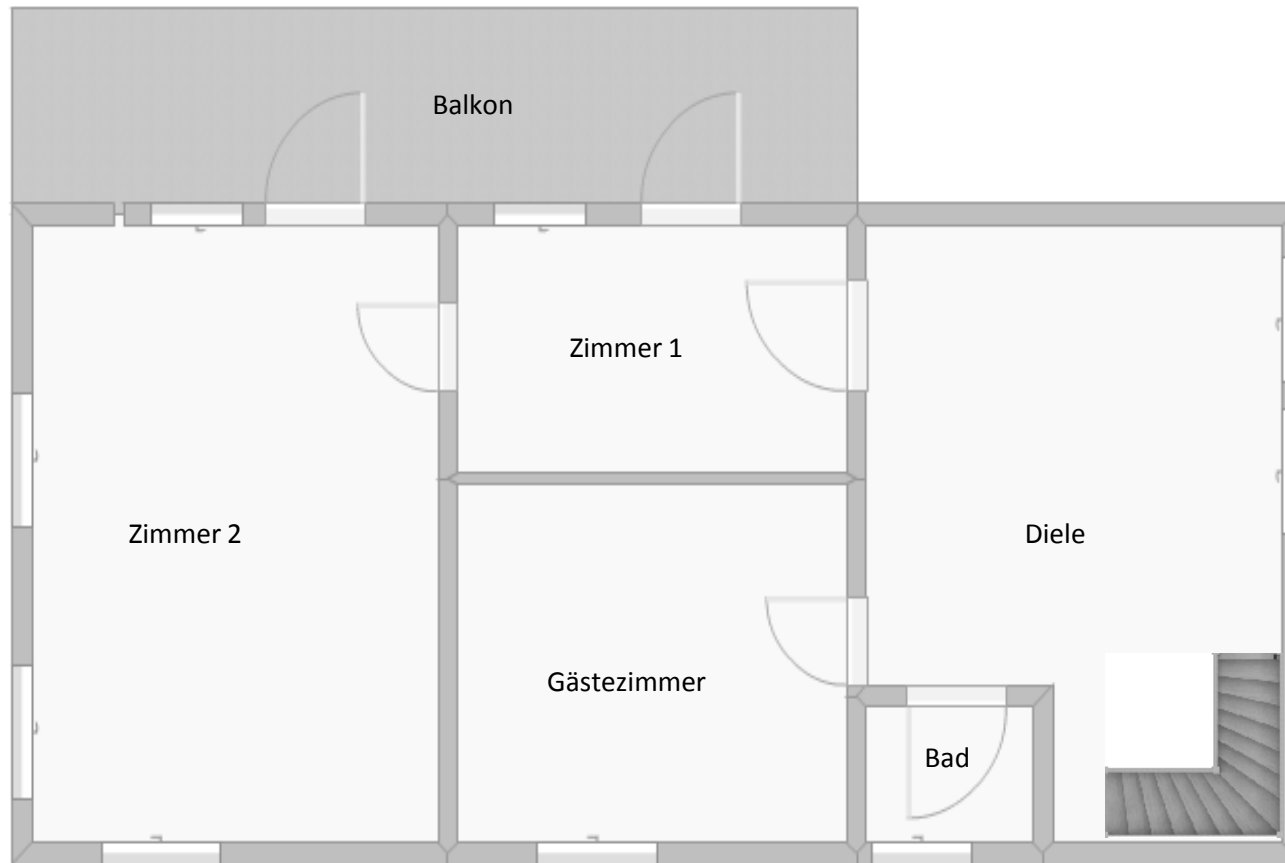


# Grundriss-Skizze Erdgeschoss

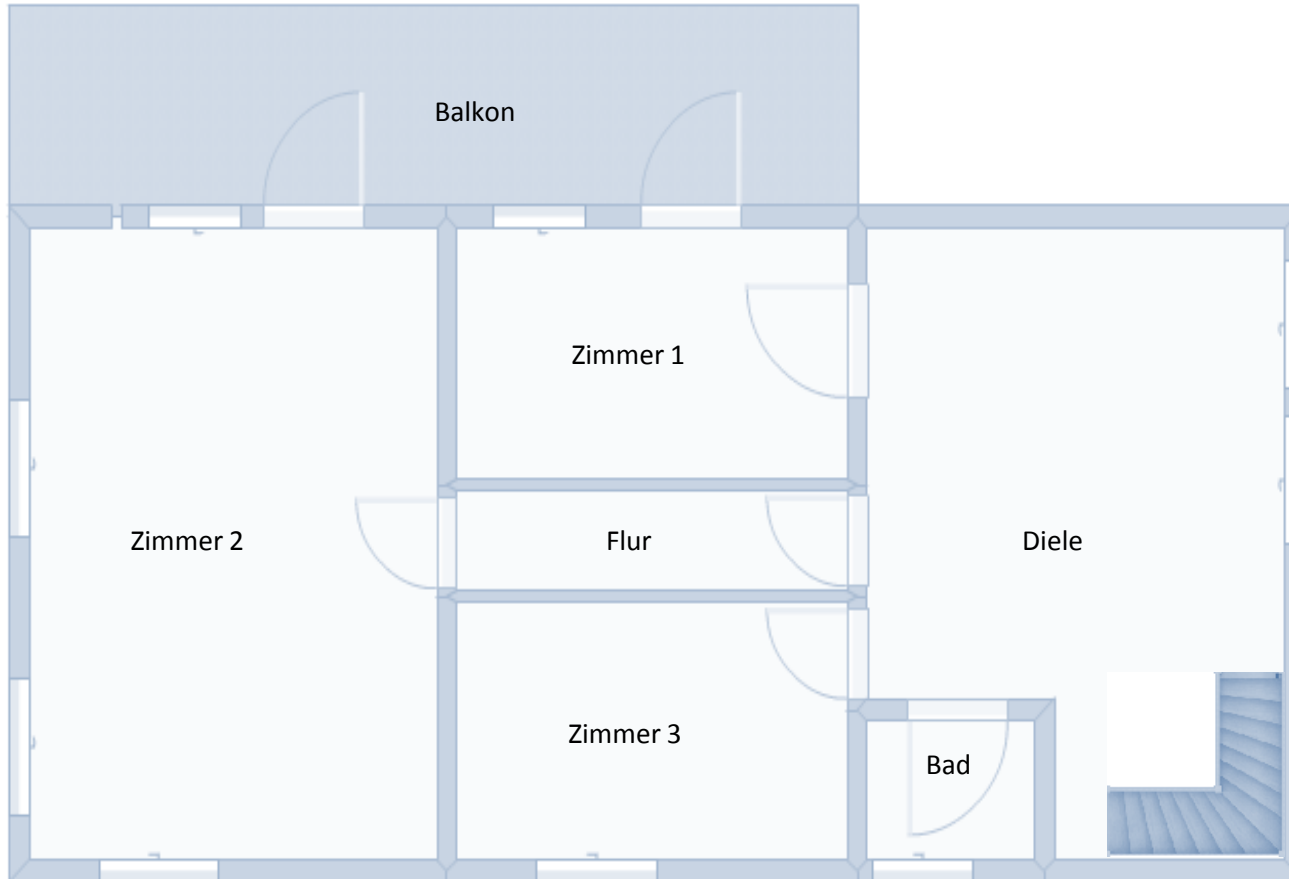


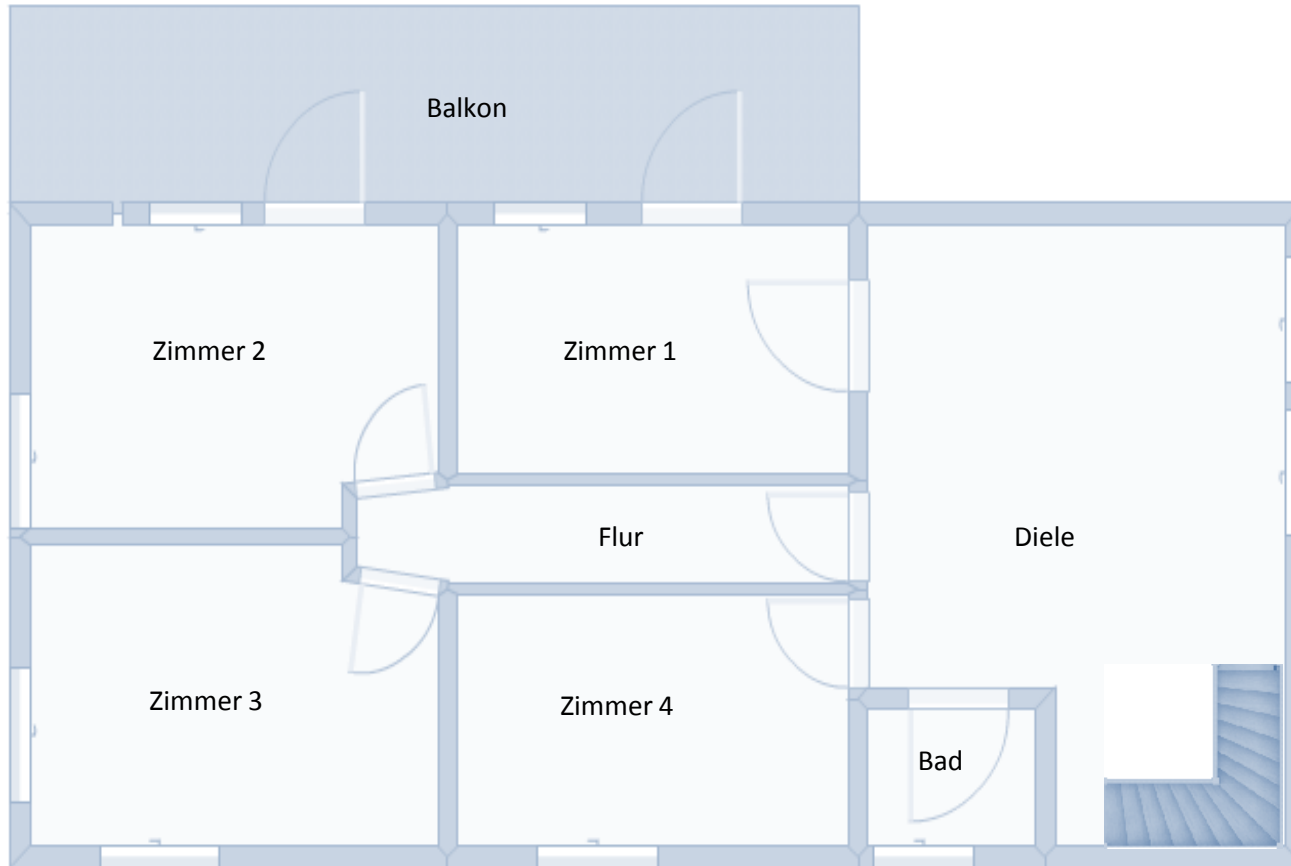
# Grundriss-Skizze Obergeschoss

Auf den nachfolgenden Seiten werden zwei einfache Umbaumöglichkeiten dargestellt.



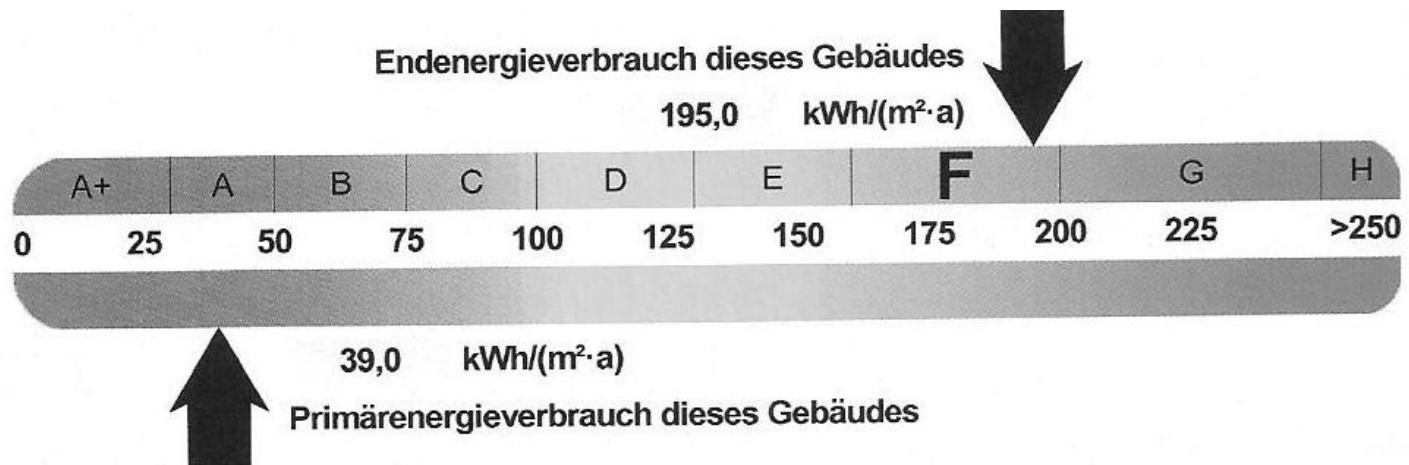








## Energieverbrauch des Einfamilienhauses





## 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.