

# Stark sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte



**für den kreativen Handwerker!!!**

## Fakten

Objekt:	Einfamilienhaus - DHH
Baujahr:	1908
Grundstückfläche:	ca. 557 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl der Küchen:	2
Anzahl der Badezimmer:	2
Wohnfläche gesamt:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	allgemeine Parkplätze vor dem Objekt
Keller:	teilunterkellert
Gartenausrichtung:	südlich
Garage:	ja
Stellplatz:	ja

**Kaufpreis:** **99.990 EUR**

**Provision:** **4,76% inkl. MwSt**



**Dieses Haus sucht sein kreatives Oberhaupt!**

**Du suchst eine Herausforderung und möchtest Dein „Zuhause“ ganz und gar nach Deinem Geschmack gestalten? Hier hast Du die Möglichkeit!**

**Diese Doppelhauhälfte bietet eine Vielzahl von Optionen, Dich künstlerisch nach Lust und Laune zu entfalten. Hierzu steht Dir die gesamte linke Seite des Hauses zur Verfügung. Die Haustüre der anderen Wohnpartei befindet sich an der rechten Seite des Gebäudes.**

**Für die fleißigen Handwerker unter euch ist dies also der optimale Ort zum Austoben.**

**4 Räumlichkeiten auf insgesamt ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche können mit etwas Vorstellungskraft individuell zu gemütlichen, schönen Schlafzimmern, Wohnzimmer oder anderweitig umgestaltet werden.**

**Das große Grundstück spricht mit ca. 557 m<sup>2</sup> und südlicher Ausrichtung für sich – hieraus kann sich ein wunderbarer Garten und damit ein perfekter Rückzugsort entfalten.**

**Also scheue Dich nicht und wage den Schritt zu etwas Neuem – Lasse Deiner Kreativität freien Lauf und nutze die Möglichkeit, Deine Person hier widerzuspiegeln.**

**Aufgrund der hohen Sanierungsmaßnahmen ist es nicht möglich einen Energieausweis zu erstellen.**



### Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	6,4
Kaufkraft-Index:	99,7
Mieterquote (in %):	55,7

### Angebot und Nachfrage

Angebotene Objekte:	26
Gespeicherte Gesuche:	2270

### Bevölkerungsverteilung (in %)

< 15 Jahre:	14
15-24 Jahre:	11
25-34 Jahre:	10
35-49 Jahre:	24
50-64 Jahre:	21
> 64 Jahre:	21

### Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	5 Minuten
Ärzte:	ca.	7 Minuten
Bäckerei:	ca.	7 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	1 Minute
Lebensmittel:	ca.	5 Minuten



Die ca. 557 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche weisen ausreichend Platz auf, um auch dem „Grünen Daumen“ freie Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.





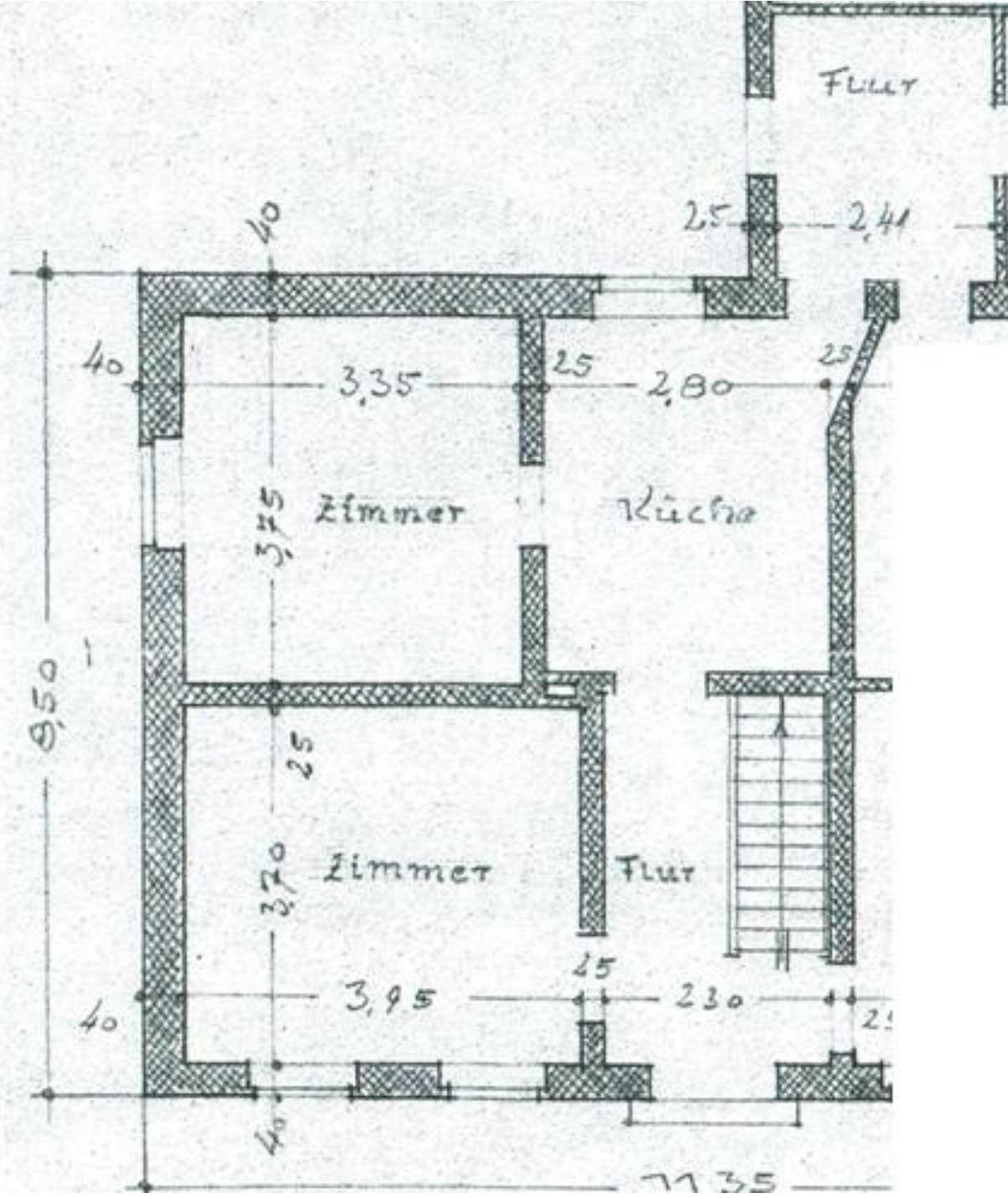
**Dieses Haus steht in Neukirchen-Vluyn, einer kleine Stadt am Niederrhein. Bus- und Bahnverbindungen sind ausreichend vorhanden, auch der nächste Bahnhof und Autobahnanbindungen liegen nicht weit entfernt.**

**Wenn Du ein Kind hast, kannst Du hier davon profitieren, dass alle Formen der weiterführenden Schulen Vorort und sehr gut und schnell mit dem Fahrrad zu erreichen sind.**

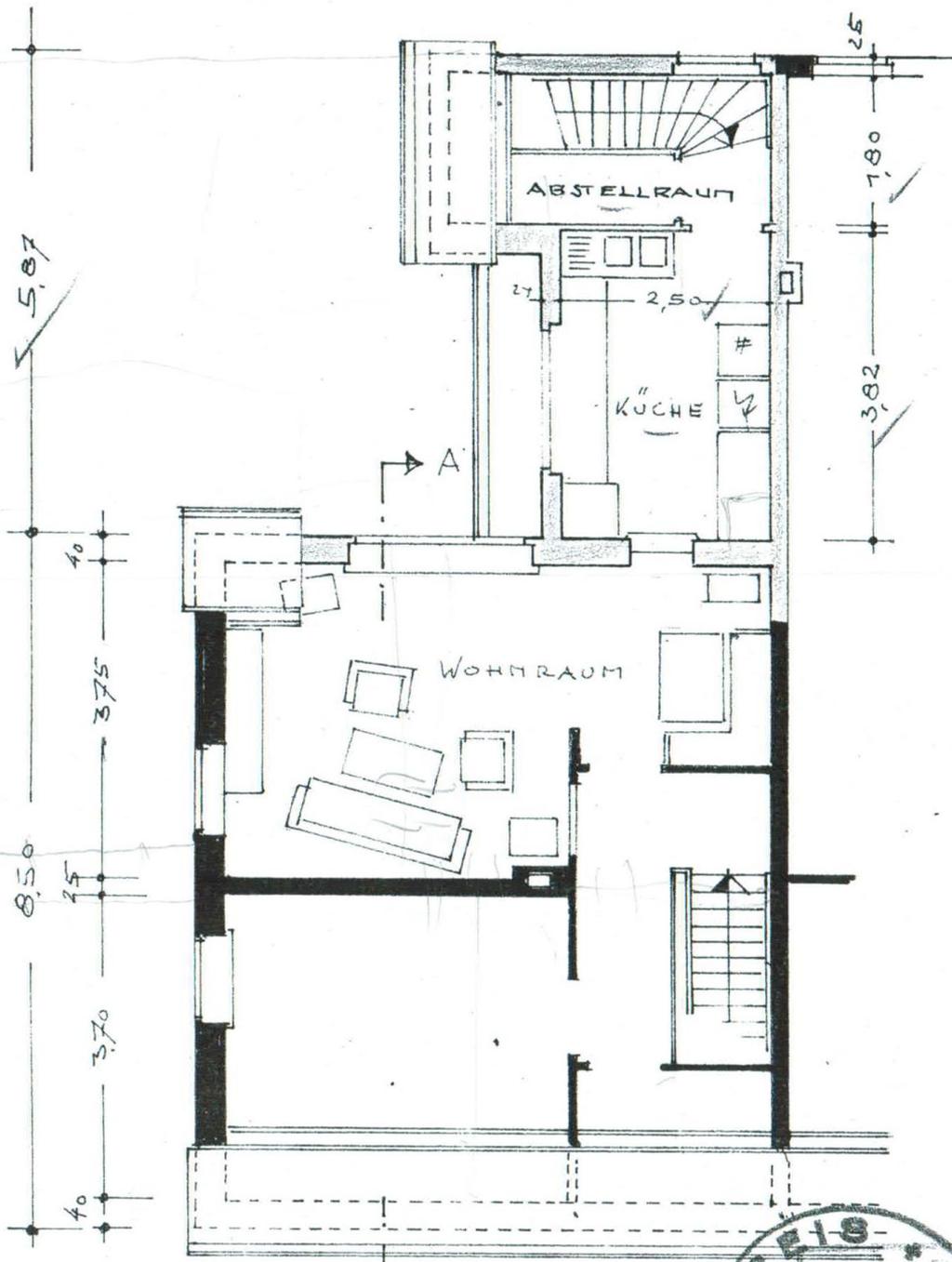
**Auch Grundschulen und Kindergärten sind hier vertreten.**

**Einkäufe des täglichen Bedarfs sind hier praktischerweise fußläufig zu erledigen. Lebensmittelgeschäfte, kleine Modegeschäfte und Ärzte, sowie Apotheken sind von hier aus wunderbar erreichbar. Doch auch wenn es mal eine größere Shoppingtour werden soll, bist Du innerhalb von 5-6 Minuten im Zentrum von Moers.**

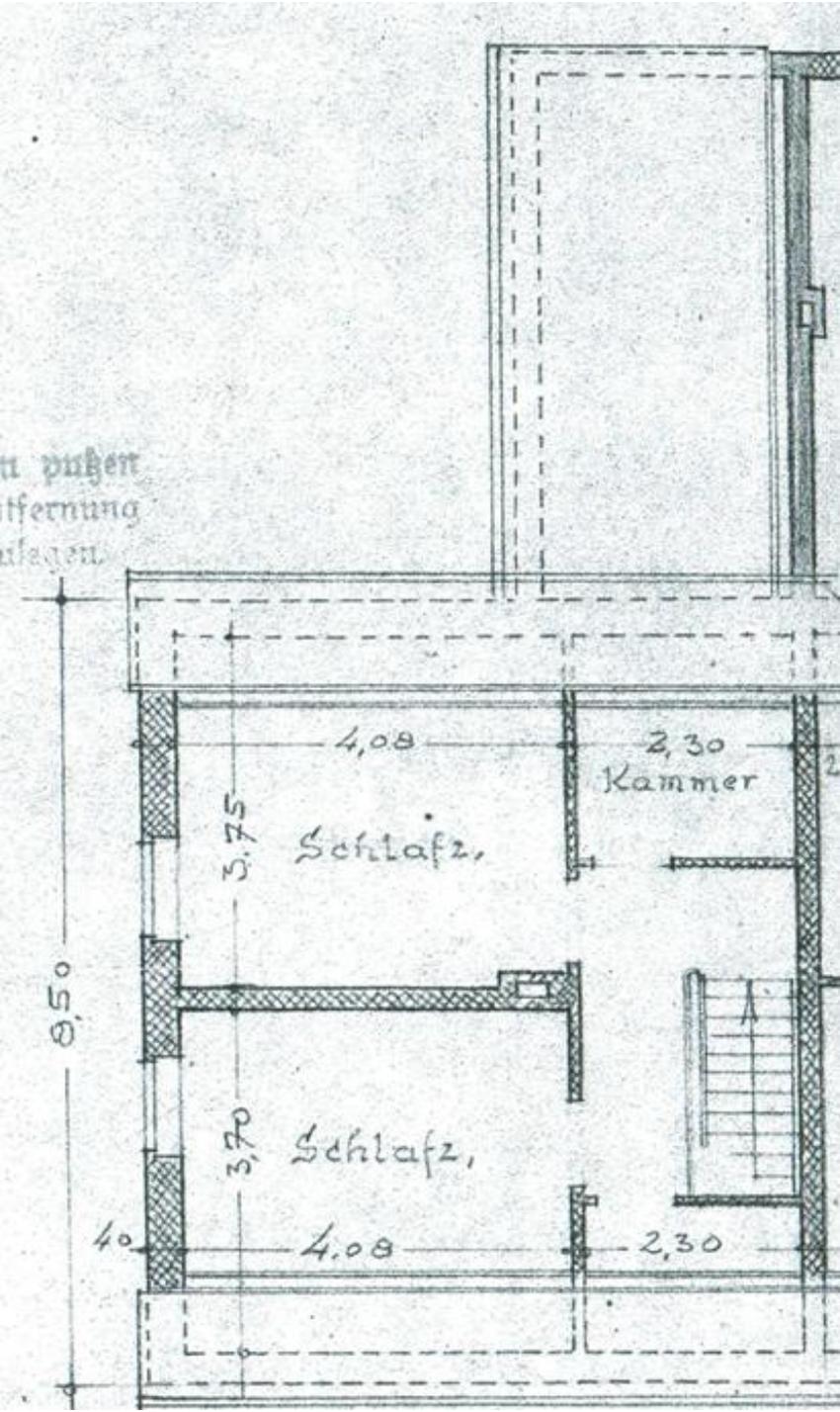
**Neukirchen-Vluyn bietet abseits davon ein wunderbares Freizeitangebot von Jung bis Alt. Hier wird es Dir und Deinen Liebsten nie langweilig. So verfügt die kleine Stadt beispielsweise über ein Schwimmbad und dem Vluynner Busch, in dem Du wunderbare Spaziergänge tätigen kannst. Direkt nebenan befindet sich der Klingerhuf, welcher ebenfalls weitläufige Freizeitangebote aufweist.**



**Grundriss EG**



**Grundriss  
 OG**



**Grundriss  
DG**

## 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)



Linda Mannebach  
Teamassistentin

Katharina Winter  
Online-Marketing

Vanessa Kratz  
Finanzierungen

Uwe & Katja Dennesen  
Geschäftsführung

Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin

Julia Bröcheler  
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.