

**TRAUMHAFTE  
LAGE**

**GEPFLEGTER  
ZUSTAND**

**CHARMANTE  
DETAILS**





# Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Potential

Dieses schöne, freistehende  
Einfamilienhaus vereint Idylle und  
Gemütlichkeit, was weiter ausgebaut  
werden kann.



## Anfangen im Erdgeschoß:

Eine schöne Küche, die viel Platz aufzeigt, um hier das gesellige Kochvergnügen und das Speisen im Kreise Deiner Liebsten zu vereinen. Sie stellt einen wunderbaren Mittelpunkt des Hauses dar. Solltest Du jedoch mehrere Gäste empfangen, oder zu besonderen Anlässen speisen wollen, gelangst Du durch die große Küche in den wunderbaren Essbereich – hier findet jeder einen Platz und einem schönen Beieinandersein steht nichts mehr im Wege.

L-förmig vom Essbereich aus gelegen gelangst Du in das gemütliche Wohnzimmer, welches ebenfalls vom Eingangsbereich aus betretbar ist. Hier finden Deine Couch und Dein Lieblingssessel ihren geeigneten Ort. Auch eine große Wohnwand kann hier problemlos angebracht werden.

Der Anbau im Erdgeschoß bringt das Potential mit sich, das eigene Reich für Deinen Jugendlichen zu erschaffen. Hier findest Du einen wunderbares, großes Zimmer und ein separates Bad. Dieser Bereich verfügt sogar über einen eigenen Zugang von außen. Derzeit wird der Vorraum als Waschküche genutzt.





Das Obergeschoß bietet zwei Schlafzimmer in angenehmer Größe, eines davon ist mit Dachschrägen versehen, was dem Ganzen noch einen Hauch mehr an Gemütlichkeit verleiht.

An Platzmangel soll es schlussendlich aus nicht scheitern: Für einen separaten Raum, der wunderbar als Ankleideraum genutzt werden kann, ist gesorgt.



Das Dachgeschoß dieser Immobilie enthält weitere Möglichkeiten zum Ausbau und würde so noch mehr Raum zur freien Entfaltung schaffen.



Das Haus ist umgeben von einem

*Traum von Garten.*

Die Mühe und das Herz, das hier rein gelegt wurde, ist deutlich zu erkennen. Die

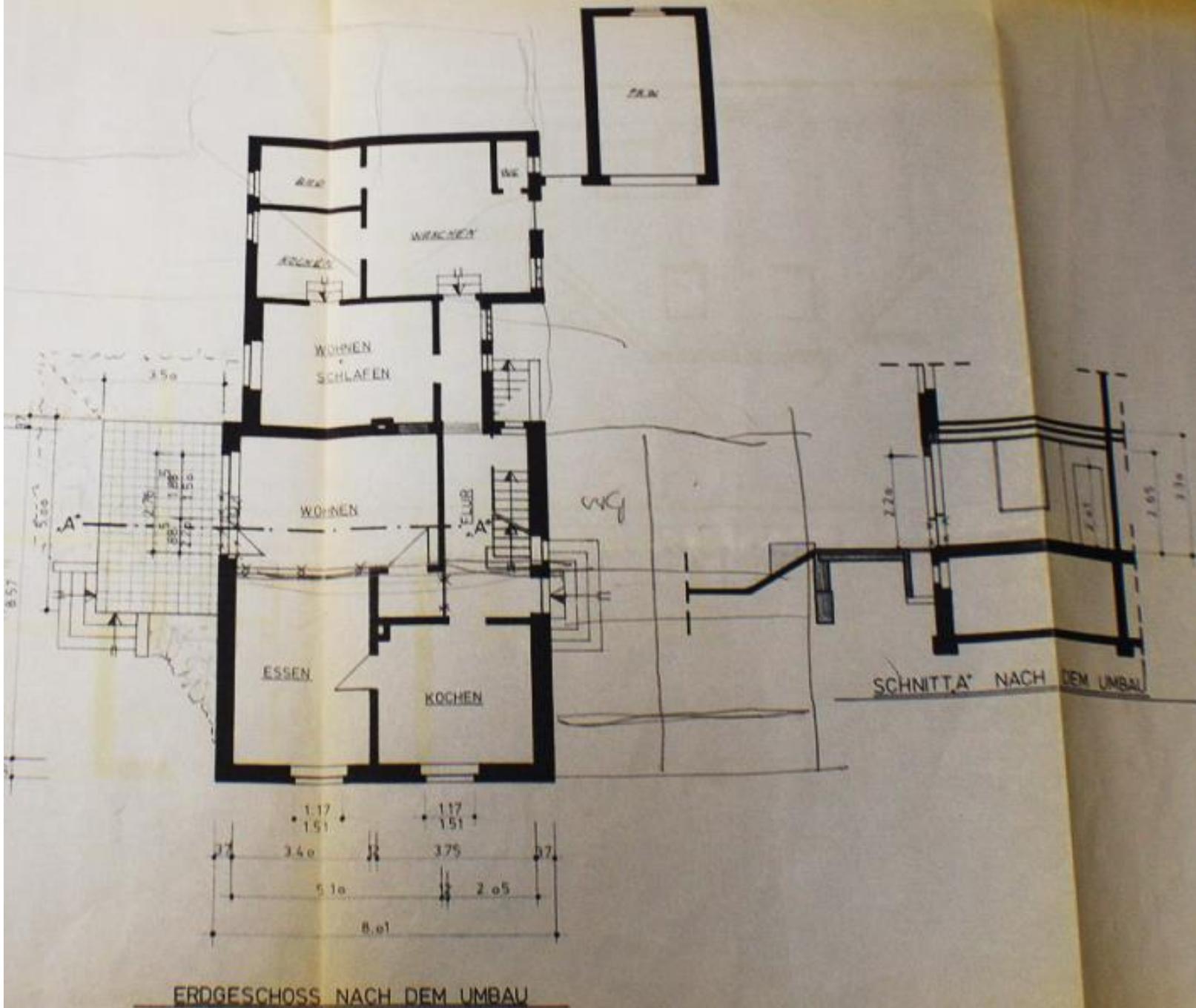
Terrasse, auf der Du wunderbare Sommerabende im Kreise Deiner Familie verbringen kannst, rundet den idyllischen Gesamteindruck vollends ab.





<b>Objektart :</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr :</b>	1913
<b>Heizungsart :</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart :</b>	Gas
<b>Wohnfläche :</b>	ca. 137 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 17 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche :</b>	ca. 869 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer :</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer :</b>	2
<b>Gäste WC :</b>	ja
<b>Terrasse :</b>	ja
<b>Garage :</b>	ja
<b>Kaufpreis :</b>	287.358 €
<b>Provision :</b>	3,57% Käuferprovision





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.

Wohnen in einem  
 bevorzugten  
 Wohnbereich von:



Hier lässt es sich angenehm leben!

Die pure Idylle, Ruhe und Entspannung umkreist Dein neues Zuhause! Etwas wie Autobahn-Lärm oder laute Menschenmassen wirst Du hier definitiv nie um die Ohren bekommen.

Dein Traumhaus steht in Neukirchen-Vluyn, eine 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.



Uwe Dennesen

Katja Dennesen

Tina Holzmüller



### Wir über uns:

Wir, die FCG, sind ein dynamisches und kompetentes Team, welches auf Deine Bedürfnisse eingeht und Dir bei der Suche zu Deiner Wunsch-Immobilie behilflich ist.

Nicht nur der gesamte Vermittlungsprozess wie An- und Verkauf, als auch Vermietung der Immobilien ist uns wichtig, sondern auch **DU** als Persönlichkeit! Denn für uns ist es ein großes Muss, den Kunden persönlich, kompetent und individuell unter Berücksichtigung seiner Ansprüche zu beraten.

### Profitiere von unseren Stärken:

- Immobilien Marktwertermittlung
- 20 Jahre Maklererfahrung
- Kostenlose Erreichbarkeit
- All-Inclusive-Service
- Versicherungen, Finanzierungen, Bausparen
- Ein Team, von dem mindestens ein Mitarbeiter immer für Dich Zeit hat!

