

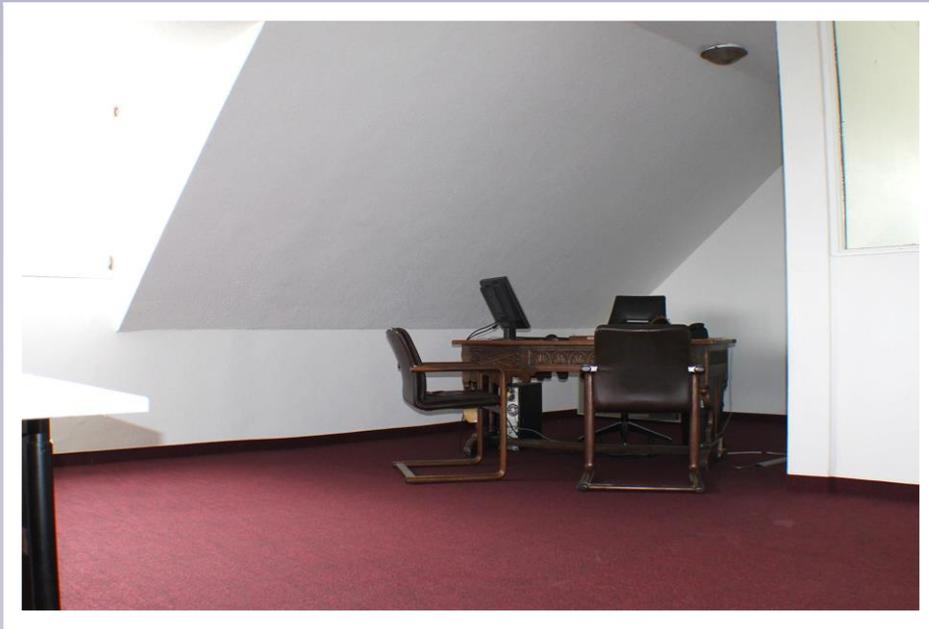
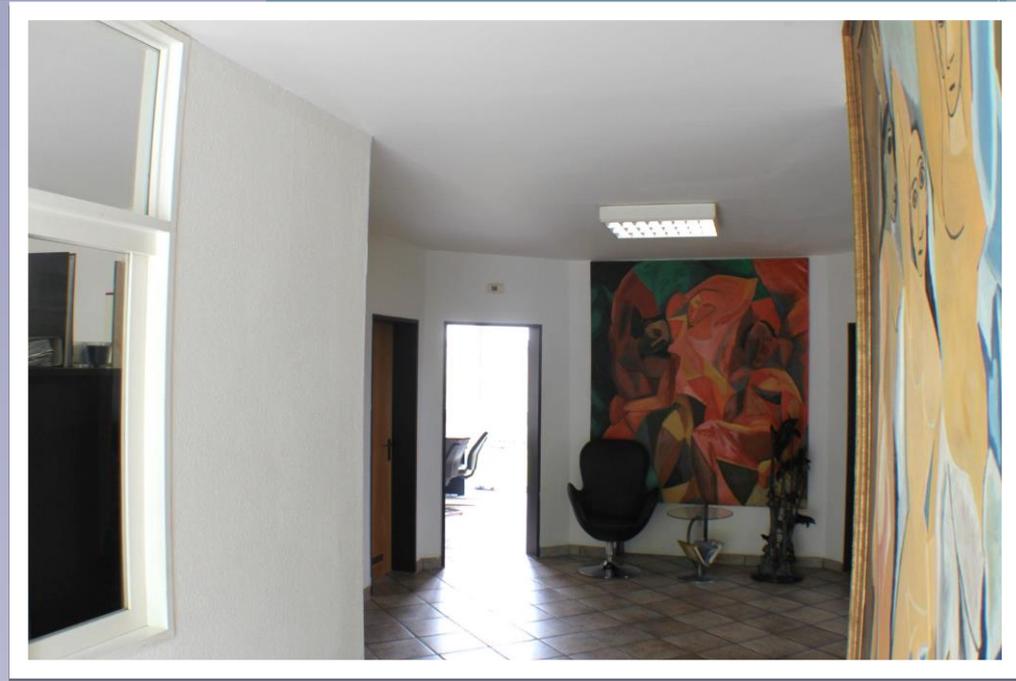
# Betriebsleiterwohnung als Doppelhaushälfte mit direktem Geschäftssitz



Würdest Du gerne das Berufliche und Private unter einem Dach vereinen und doch zugleich eine gewisse Distanz zwischen Wohnen und Arbeiten bewahren?

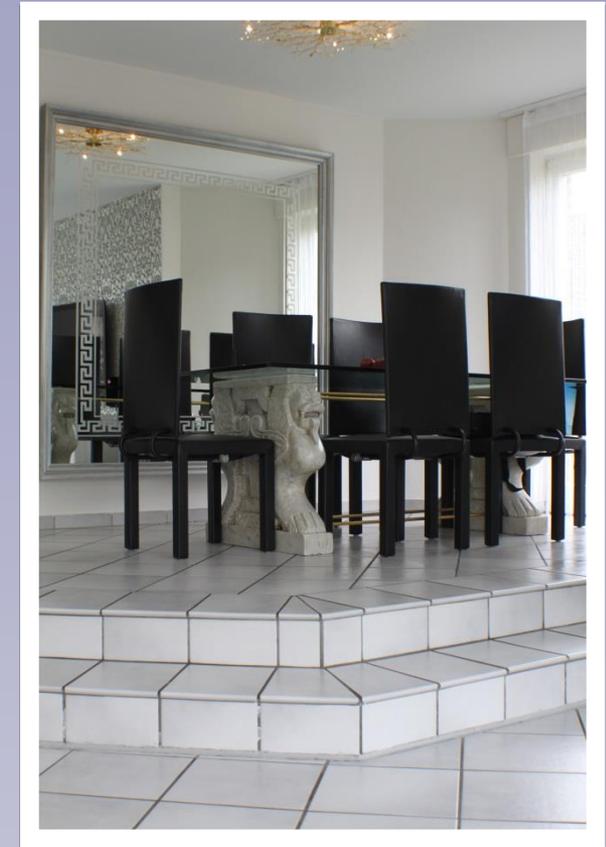
Dann bist Du hier genau an der richtigen Adresse!

In diesem wunderbaren, großzügigen Objekt kannst Du traumhaft leben und arbeiten.



*Die Geschäftsräumlichkeiten bieten viele verschiedene Möglichkeiten und vor allem besonders viel Platz. Mehrere Büroräume und ein großzügig ausgebauter Dachboden mit großer Fensterfront bietet viel Licht und schafft somit ein super Arbeitsklima.*

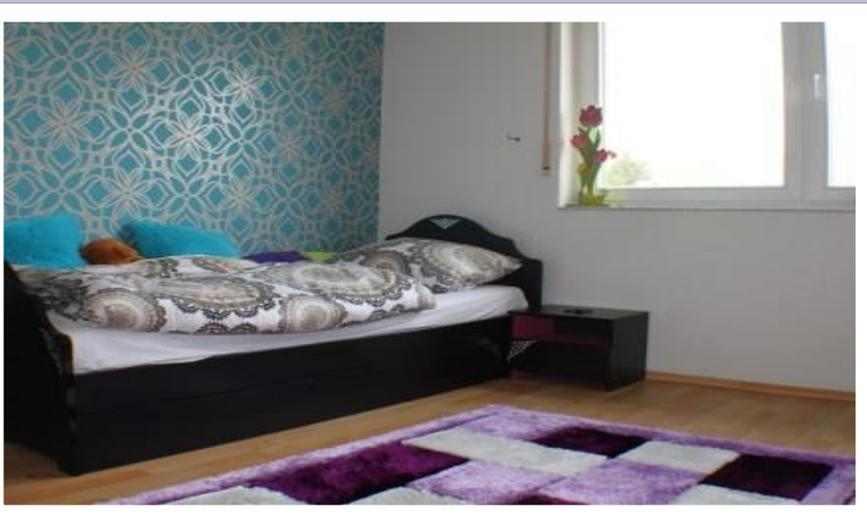
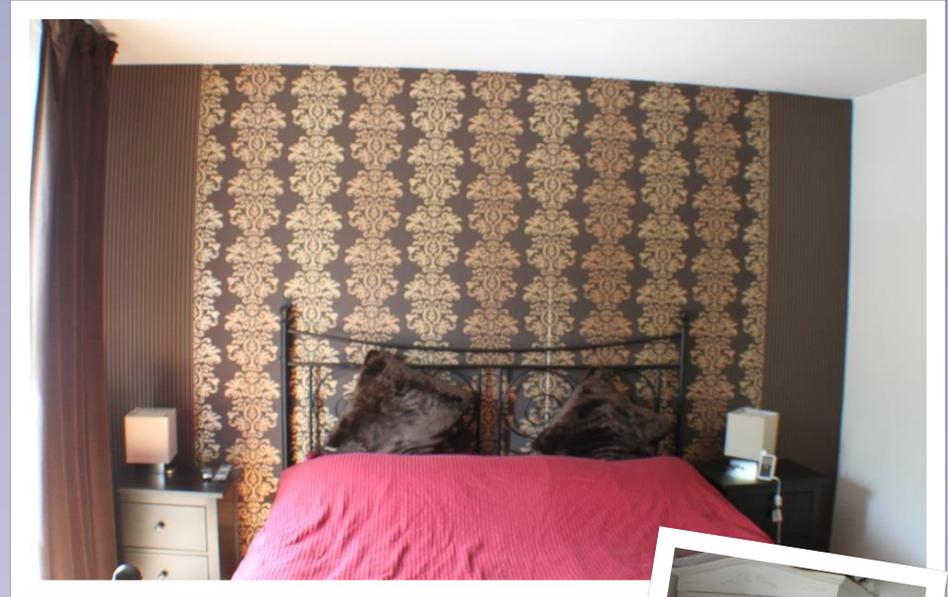
*In einem ganz individuellem Schnitt wurden das Wohnzimmer und der Essbereich zusammengelegt. Die Eleganz der Räumlichkeit ist hier nicht zu übersehen; Stilsicher und mit besonderen Details, wie die Deko-Nische im Wohnbereich und der durch Stufen erhöhte Essbereich, sprechen für sich.*



*Überall finden sich einzelne Details die einfach jeden restlos beeindruckten.  
Hier umgarnt dich eine **wunderbare Atmosphäre**, die du durch deine persönliche  
Note noch zusätzlich unterstreichen kannst.  
5 Zimmer, in denen du ein unfassbares Entfaltungs-gefühl erleben wirst.*

*Die Wohnhaushälfte dieser Immobilie verfügt über 3 Schlafzimmer. Jeder dieser Räume bietet ausreichend Platz für kleine Prinzessinnen, wilde Piraten, Teenager, Gäste oder das eigene Hobby.*

*Wunderbar große Fenster sorgen für herrlichen Lichteinfall und sorgen somit für harmonische Rückzugsorte. Ungestört die Gemütlichkeit dieser Immobilie auskosten.*





Der schöne, große Garten, gibt Dir die Möglichkeit,  
den Alltag und die Arbeit auch mal hinter Dir zu  
lassen  
und einige entspannte Stunden an warmen  
Sommerabenden draußen zu verbringen.  
Vielleicht grillst Du hier gerne mit Familie und  
Gästen, oder aber genießt die Ruhe  
für Dich...





Objektart:	freistehendes Wohn-und Geschäftshaus
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.096 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Büros):	ca. 256 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer im Wohnhaus:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Gäste WC:	ja
Heizung- und Befeuerungsart:	Zentralheizung, Gas
Anzahl Stellplätze:	11
<b><i>Aktionskaufpreis:</i></b>	<b>279.000 €</b> <b><u>(vorher 299.000 €)</u></b>
Provision :	<b>3,57% Käuferprovision</b>



## Lagebeschreibung

Das schöne Neukirchen-Vluyn liegt am unteren Niederrhein des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Stadt des Kreises Wesel. Im Stadtteil Neukirchen liegt dieses Wohn-und Geschäftshaus mit seinem besonderen Charme.

Neukirchen bietet ein abwechslungsreiches Freizeit-angebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt.

So gibt es hier die Möglichkeiten zum Wandern, Schwimmen, Inlineskaten... Der „Vluyner Busch“ lädt beispielsweise zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umkreis zu erreichen, ebenso wie Ärzte, Kindergärten und Schulen.

Die weiterführenden Schulen sind von hier aus wunderbar mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) oder Fahrrad zu erreichen.

Größere Städte wie Moers, Krefeld oder Duisburg sind schnell und problemlos über die Autobahn anzufahren.

# Wohnumgebung



## Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	5,9
Kaufkraft-Index:	103,9
Mieterquote (in %):	35,6

## Bevölkerungsverteilung (in %)

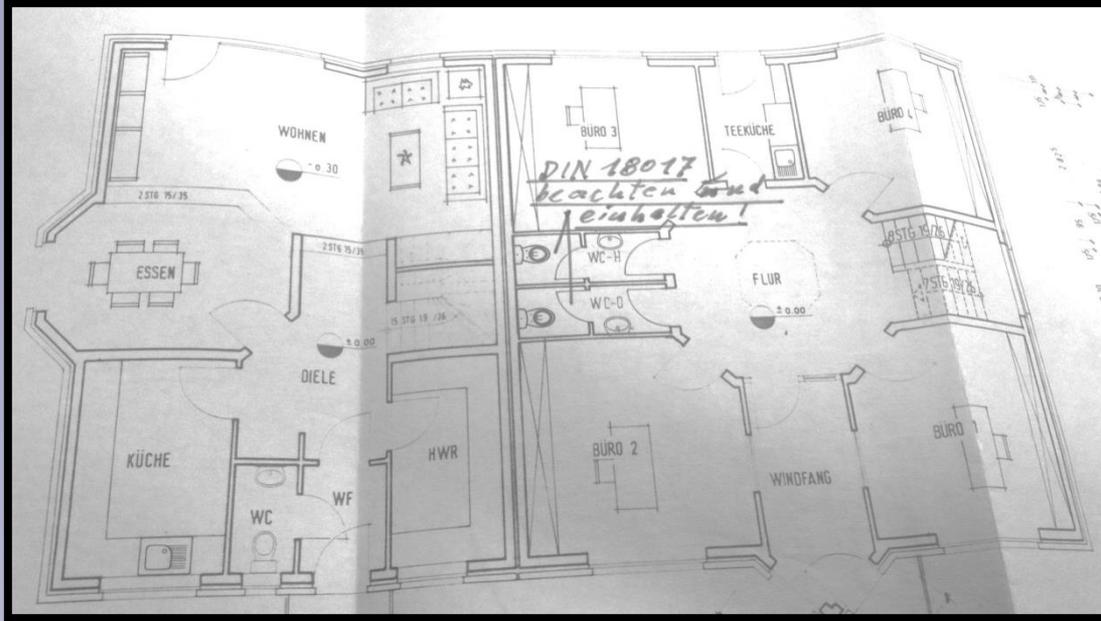
< 15 Jahre:	14
15-24 Jahre:	11
25-34 Jahre:	10
35-49 Jahre:	24
50-64 Jahre:	21
> 64 Jahre:	21

## Angebot und Nachfrage

Angeborene Objekte:	36
Gespeicherte Gesuche:	4272

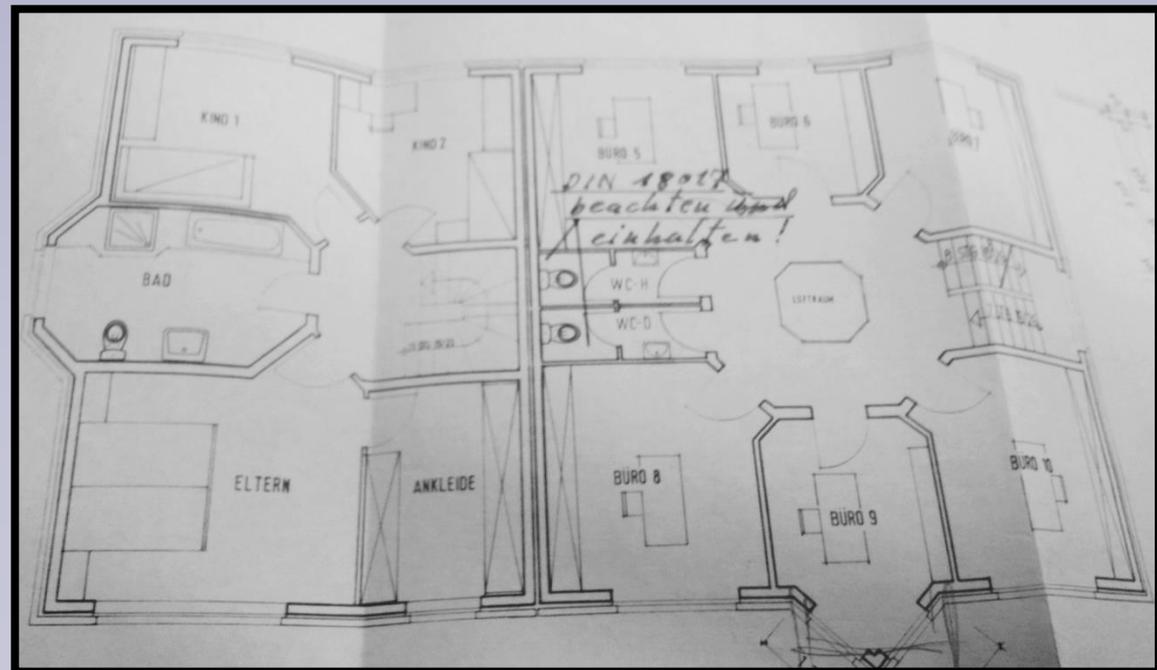
## Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	14 Minuten
Ärzte:	ca.	18 Minuten
Bäckerei:	ca.	9 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	4 Minuten
Lebensmittel:	ca.	9 Minuten

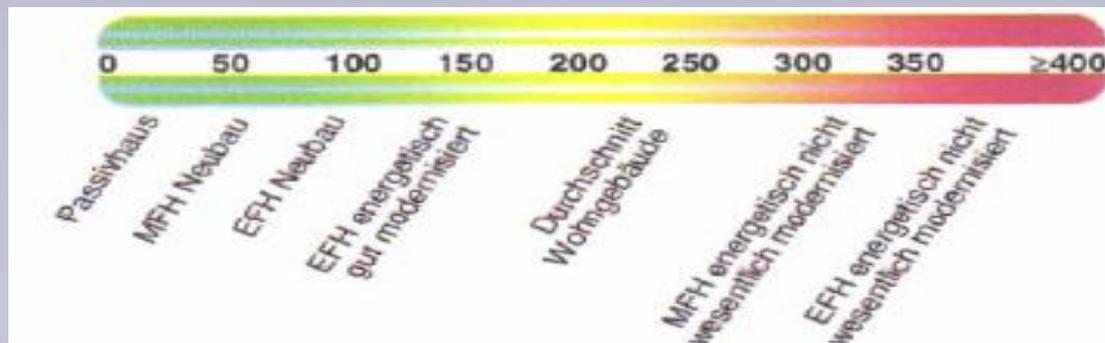
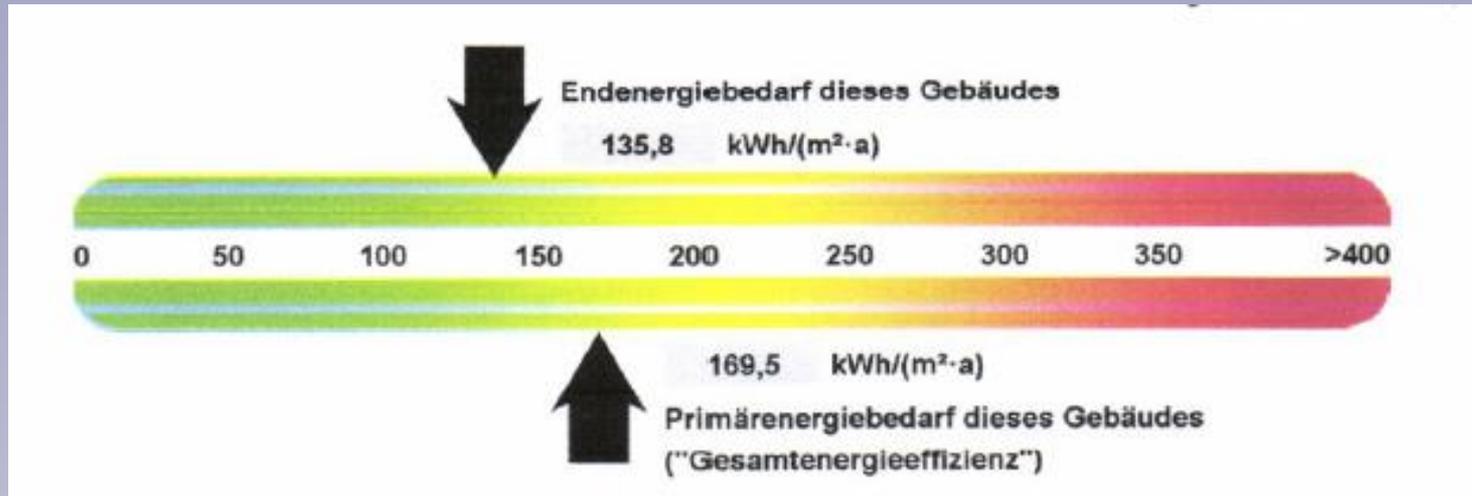


**Grundriss Erdgeschoß**

**Grundriss Obergeschoß**



# Energiebedarf des Hauses





## 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!“*



FCG Immobilien GmbH  
Krefelder Str. 12 • 47506 Neukirchen-Vluyn  
Service-Rufnummer: 0800 4686324  
www.f-c-g.de • info@f-c-g.de



- ✓ TOP BERATUNG
- ✓ ERREICHBARKEIT
- ✓ FLEXIBILITÄT

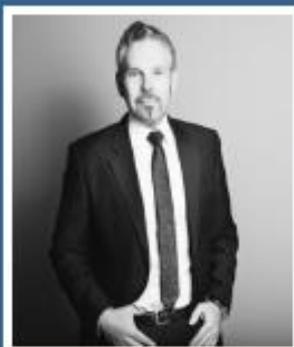
- ✓ VERKAUF
- ✓ BAUFINANZIERUNG
- ✓ WERTERMITTLUNG



Julia Bröcheler  
Teamassistentin



Vanessa Kratz  
Finanzierungen



Uwe Dennesen  
Geschäftsführung



Katja Dennesen  
Immobilienmaklerin



Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin



Katharina Winter  
Online-Marketing

# 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.