



# Freistehendes Einfamilienhaus in attraktiver, ruhiger Lage von Moers-Kapellen!



EXPOSÉ



## Fakten

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1960
Grundstücksfläche:	866 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 153 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste WC:	2 (jeweils eins im EG und OG)
Garage:	ja
Keller:	ja
Kamin	ja
Heizungsart:	Öl-Heizung
Kaufpreis:	399.315,00 €
Provision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.

DAS OBJEKT



## BESCHREIBUNG

Abgesehen von der wunderbaren Lage überzeugt dieses solide, freistehende Einfamilienhaus mit seiner großzügigen Aufteilung. Etwa 153 m<sup>2</sup> teilen sich auf in 4 Zimmer.

Im Erdgeschoss betritt man zunächst einen praktischen Windfang, welcher sowohl zum separierten Treppenhaus als auch in den schönen Wohnraum führt.

Das Wohn- und Esszimmer gestaltet sich hell und geräumig und die große Fensterfront gestattet einen herrlichen Ausblick und direkten Zutritt in den hübsch angelegten Garten.

Die große Terrasse verspricht gesellige Abende mit den Liebsten, bei einem Glas Wein oder Grillabenden mit der Familie lässt es sich hier wunderbar dem Alltag entfliehen. Der Garten weist eine perfekte Größe vor: Viel Platz für kleine Prinzessinnen und Piraten, aber auch Hobbygärtner dürften sich hier rundum wohlfühlen.

Vom Esszimmer aus erreicht man die Küche mit angrenzendem Abstellraum, dieses erweist sich als überaus praktisch. Je nach Geschmack könnte die Küche auch geöffnet werden?

Selbstverständlich ist im Erdgeschoss ein Gäste-WC vorhanden.



Besonders ist, dass das Treppenhaus durch einen separaten kleinen Flur zu erreichen ist.

Im Obergeschoss stehen 3 Räume zur Verfügung. Ein begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer dürfte die Damen erfreuen.

Ein großes, voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne entspricht vielleicht nicht ganz der heutigen, jungen Vorstellung, bietet aber durch Größe und Aufteilung Potential, zu einer wahren Wellness-Oase umgestaltet zu werden.

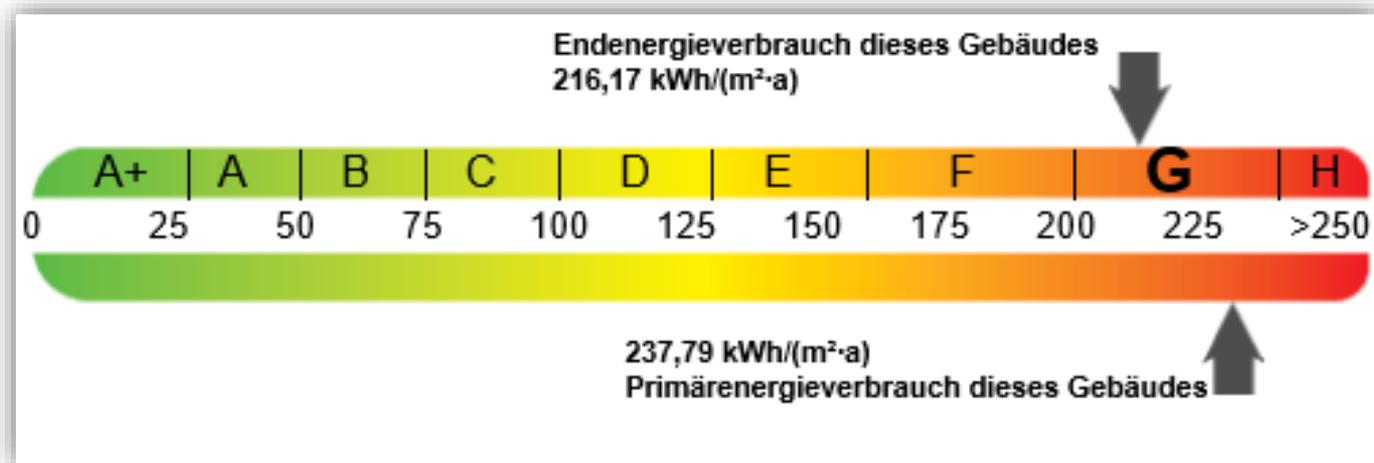
Für Gäste oder Kinder bietet es sich an, das zusätzlich vorhandene Gäste-WC auf dieser Etage zu nutzen, somit kann der Start in den Morgen weniger hektisch beginnen.

Der Keller dieser Immobilie ist geräumig und bietet viel Stauraum und Platz für Hobby, Werkzeug und Dies und Das.

Zusätzlich kann in der integrierten Sauna entspannt werden. Natürlich ist auch eine Garage vorhanden.

Im Gesamten handelt es sich bei diesem Objekt um ein sehr gepflegtes, attraktives Einfamilienhaus, welches lediglich geschmackliche Veränderungen bedarf.

**Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen und der Qualität dieser Immobilie: Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**





WOHN-UND ESSZIMMER MIT KAMIN





KÜCHE MIT  
ZUSÄTZLICHEM ABSTELLRAUM



TRAUMHAFTER RÜCKZUGSORT:  
SICHTGESCHÜTZT & GEMÜTLICH





## DAS HAUS FASZINIERT AUS DEN UNTERSCHIEDLICHSTEN BLICKWICKELN

EXPOSÉ

SEPARIERTES TREPPENHAUS



VERSPIELTES GÄSTE-WC  
IM ERDGESCHOSS



SAUNA IM KELLER





DAS OBERGESCHOSS

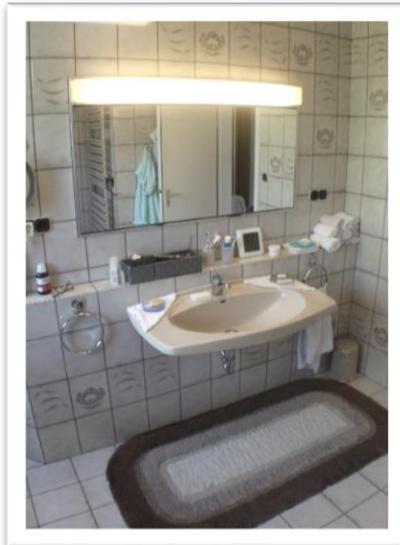


SCHLAFZIMMER MIT BEGEHBAREM KLEIDERSCHRANK





VOLL AUSGESTATTETES BADEZIMMER  
SOWIE EIN SEPARATES GÄSTE-WC IM OBERGESCHOSS

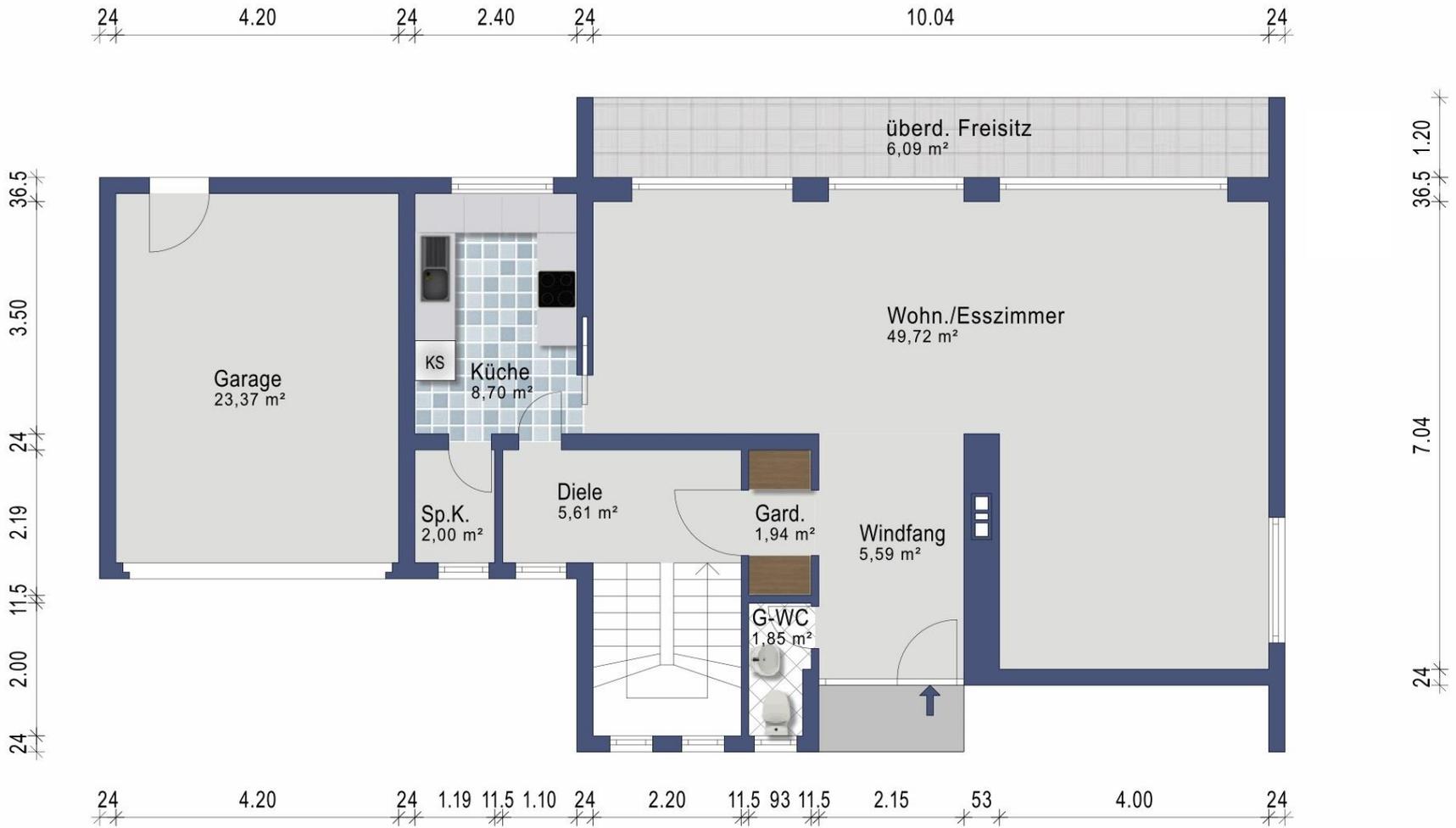


## LAGEBESCHREIBUNG

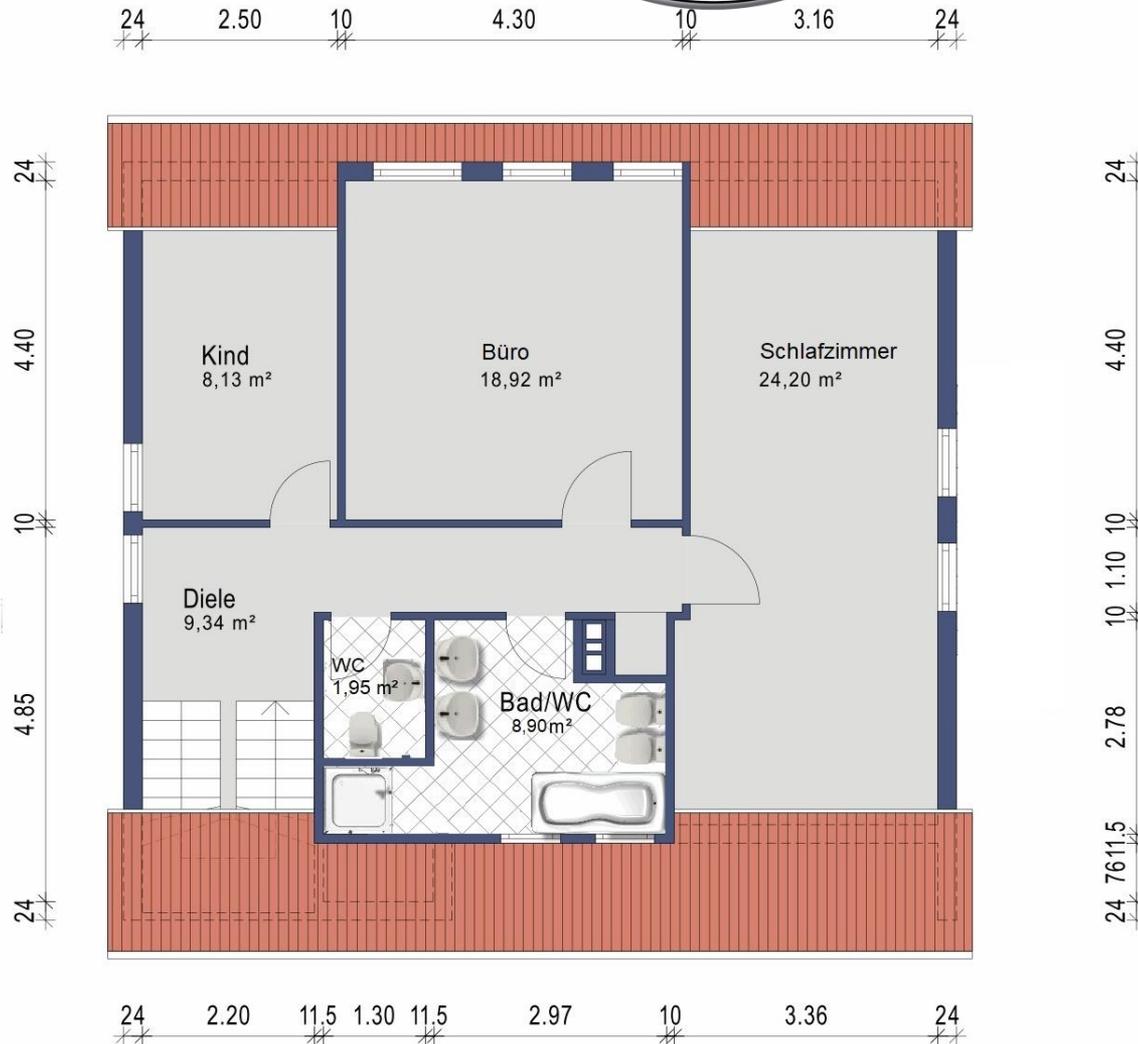
Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, beehrter Lage von Moers-Kapellen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, so können Einkäufe auch zu Fuß erledigt werden. Ebenso sind Ärzte und Apotheken vor Ort verfügbar. Für genügend Freizeitangebote ist ebenfalls gesorgt. Im näheren Umfeld befinden sich: eine Musikschule, eine Eissporthalle, ein Schwimmbad, mit Freibad, eine Tennisanlage, sowie Sportvereine wie Fußball-, Handball- und ein Volleyballverein.



Kindergärten sowie alle Schulformen sind ebenfalls vorhanden. Durch die sehr gute Autobahnanbindung sind Städte wie Krefeld, Venlo, Essen und Köln schnell erreichbar. Zum Düsseldorfer Flughafen, sowie den Hauptbahnhöfen Krefeld und Duisburg gelangt man innerhalb weniger Fahrminuten. Lass Dich von der attraktiven Moerser Innenstadt zum gemütlichen Einkaufsbummel einladen!



GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS

# Wir investieren in unsere Umwelt!



Als Dankeschön für  
eine erfolgreiche  
Zusammenarbeit pflanzen wir  
für jeden unserer Kunden  
einen Baum.



## **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**

## **Immobilien Scout 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  
02845-395470 [www.f-c-g.de](http://www.f-c-g.de)

WIR ÜBER UNS



## 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. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular, welches sich auf der Rückseite dieser Widerrufsbelehrung befindet, verwenden. 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.

WIDERRUFSBELEHRUNG



## Muster Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An: FCG Immobilien GmbH  
Krefelder Str.12 47506 Neukirchen - Vluyn  
Fax: 02845 39547-47  
E-Mail: info@f-c-g.de

Hiermit widerrufe(n) ich/ wir den von mir/ uns abgeschlossenen Vertrag über:

den Kauf einer Immobilie

der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben.

---

Name Straße/Hausnummer PLZ Ort

---

Unterschrift Datum

WIDERRUFSFORMULAR