

Zwei in Einem:

Die besondere Immobilie für den besonderen Geschmack!

Extravagante Bauweise trifft auf moderne Eleganz!



EXPOSÉ

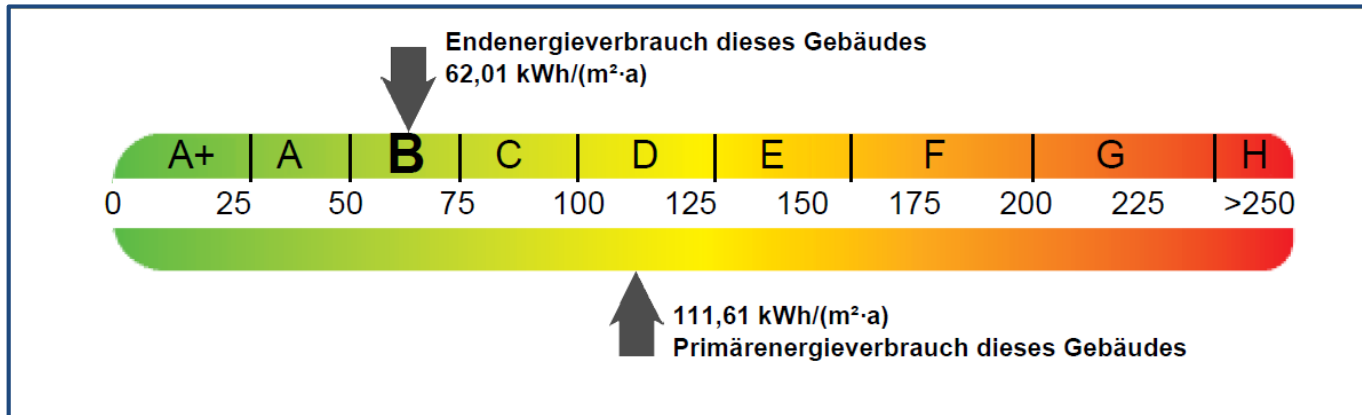


Fakten

Objektart:	freistehendes Ein-Zweifamilienhaus
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	193 m ²
Grundstückfläche:	564 m ²
Zimmer:	6
Badezimmer:	2
Gäste WC:	1
Garage:	Doppelgarage
Keller:	nein
Kamin:	ja
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Besonderheiten:	Solarthermie und Photovoltaikanlage
Kaufpreis:	599.000,00 €
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 Verkäufer-informationen und – Daten wird keine Haftung übernommen.

DAS OBJEKT





Hier hat schon jemand für Sie gebaut:

Kein Ärger, kein Baustress

Schauen, entscheiden, einziehen, wohlfühlen

Zwei in Einem: Bei diesem Angebot handelt es sich um eine extravagant gebaute Immobilie aus dem Jahr 2012!

Sie wünschen sich ein attraktives, qualitativ hochwertiges und komfortables Zuhause?

Sie möchten sich jedoch den Baustress, Zeit und Ärger ersparen?
Dann sollten Sie diese Chance ergreifen!

BESCHREIBUNG



Diese Immobilie beeindruckt durch ein sehr außergewöhnliche Bauweise, dieses wird erklärt sich aus den Grundrissen. Dieses Haus besteht aus zwei Gebäuden, die sozusagen durch das Wohnzimmer verbunden wurden.

Das Erdgeschoss gestaltet sich überaus stilvoll. Schon der erste Eindruck in der hellen Diele mit bodentiefem Fenster weist auf die geschmackvolle Ausstattung dieser Immobilie hin. Die offene Küche zeigt sich in einem zeitlos modernen Design mit einer mittig gelegenen Kochinsel- und Tischkombination. Die hochwertigen Einbauten erfüllen selbst höchste Ansprüche.

Die Küche geht nahtlos in den großen Essbereich über, welcher über bodentiefe Fenster mit Ausblick auf Terrasse und Garten verfügt.

Ein Durchgang zum Wohnzimmer ist großzügig, kann aber – sehr elegant gelöst – durch eine große Glas-Schiebetür getrennt werden.

Der ebenso ansprechende Wohnbereich gestaltet sich ebenso schick wie das gesamte Erdgeschoss, ein Kamin verspricht kuschelige Stunden in der kalten Jahreszeit.

Die moderne Ausstattung in Kombination mit dem dekorativen Fliesenboden verleiht ein individuelles und harmonisches Wohngefühl. Auch hier sind bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse vorhanden.

Das **Besondere** an dieser Immobilie ist sicherlich die Aufteilung der Räumlichkeiten, denn das Wohnzimmer führt in den zweiten Gebäudetrakt, in dem Schlafzimmer, Sauna-Ruheraum, Gäste-WC und Badezimmer untergebracht sind. Auch in diesen Räumen spiegelt sich die individuelle Bauweise und qualitativ hochwertige Ausstattung dieses Traumhauses wider: Das Schlafzimmer verfügt über ein Fenster in der hohen Dachschräge, welches elektrisch bedient werden kann. Ein begehrter Kleiderschrank bietet Stauraum für Ihre Garderobe.

BESCHREIBUNG



Auch im voll ausgestatteten Badezimmer führt sich die attraktive Innengestaltung fort: Eine Eckbadewanne sowie Dusche sind integriert und bieten ausreichend Platz für die morgendliche Routine im Bad.

Der zweite Raum in diesem „Anbau“ bietet ebenfalls ein angenehmes Highlight: Hier wurde eine Sauna eingebaut und man könnte diesen Raum wunderbar als Wellness-Raum nutzen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Hier finden die nötigen Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Trockner sowie Vorräte ausreichend Platz.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei Wohnräume, optimal nutzbar für Teenager oder Großeltern. Es teilt sich auf in ein Schlafzimmer, Badezimmer und Wohnraum, in den sich eine kleine Küchenzeile geschickt einfügt.

Eine Dachterrasse ist ebenfalls ein charmanter Pluspunkt dieser Immobilie, genauso wie die Doppelgarage und die Stellplätze vor dem Haus.

Im Gesamten entspricht dieser Wohnraum sicherlich auch den Vorstellungen eines Interessenten einer solch gehobenen Immobilie.

BESCHREIBUNG

HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE



ESSBEREICH



WOHNZIMMER MIT KAMIN
UND GLAS-SCHIEBE-ELEMENT



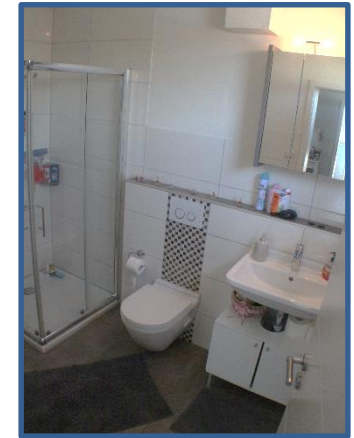
SCHLAFZIMMER, FLUR, SAUNA



BADEZIMMER UND
GÄSTE-WC IM GLEICHEN STIL



DAS OBERGESCHOSS:



WOHNZIMMER, SCHLAFZIMMER, KÜCHENZEILE, DUSCHBAD, DACHTERRASSE



AUSSENANLAGE



Lagebeschreibung

Dieses individuelle Ein-Zweifamilienhaus liegt in einer hübschen und ruhigen Siedlung von Nettetal-Lobberich.

Nettetal-Lobberich verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Die Autobahnen A61 und A52 in Richtung Düsseldorf, Koblenz und der Niederlande befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Somit gelangen Sie in wenigen Minuten in das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die angrenzenden Naturlandschaften mit Ihren Wäldern laden zu langen Spaziergängen ein.

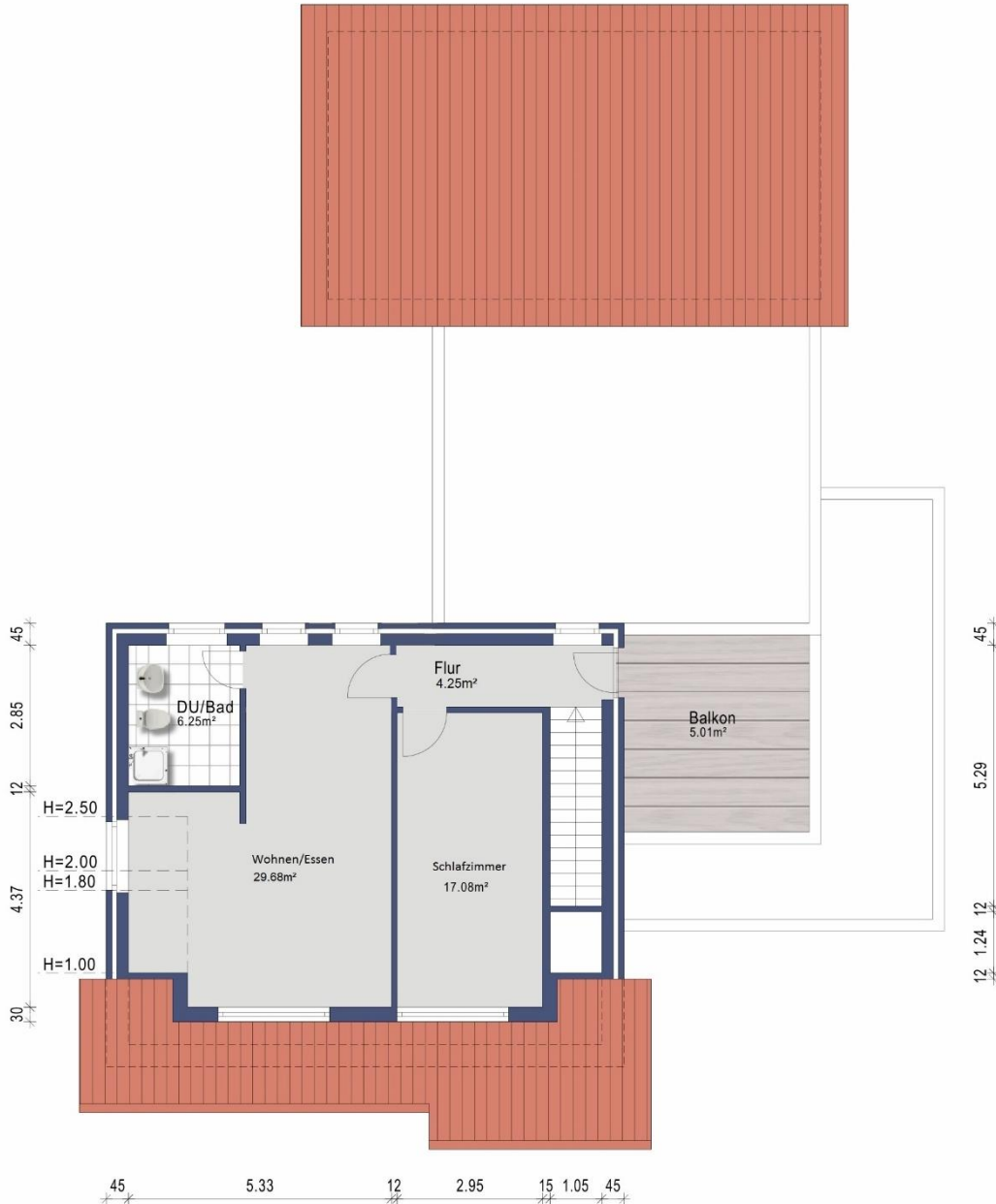
Wichtige Sehenswürdigkeiten sind z.B. der Wasserturm, sowie die Burgen Bocholt und Ingenhoven.

Hinzu kommen die sämtlichen Schulformen, sowie Ärzte, Apotheken und das Städtische Krankenhaus Nettetal.





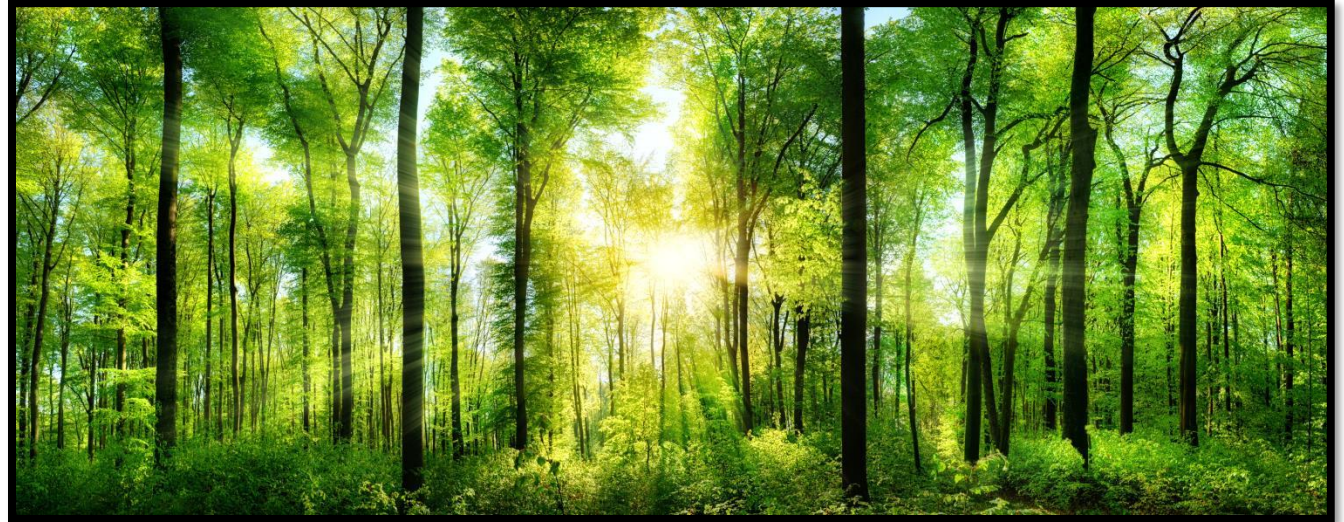
45 2.26 12 7.22 45



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

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
02845-395470 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.



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