

**Verkauft: Schöne Doppelhaushälfte mit großzügiger Terrasse zu kauf**



Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen und liegt in einer kleinen Seitenstraße. Die Immobilie stammt aus dem Baujahr 1954 und umfasst ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahre 1976 wurde sie durch einen Anbau und eine Garage erweitert.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man in alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Im vorderen Teil dieses Hauses befindet sich die große Küche mit angrenzendem und offengestalteten Essbereich.

Im hinteren Teil der Immobilie befindet sich ein innenliegendes und modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne.

Über einen kleinen Flur gelangt man in den Anbau, welcher als Wohnzimmer genutzt wird. Dieser Raum wirkt durch die offene Fensterfront sehr hell und freundlich. Ein Kamin könnte wieder in Betrieb genommen werden und somit für Wärme und gemütliche Stunden sorgen.

Das Wohnzimmer hat direkten Zugang zu der großzügigen, überdachten Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die schöne Terrasse mit etwa 40 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Sitz- und Liegemöglichkeiten, sowie für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Für Sonnenanbeter findet sich im Garten auch eine entsprechende Sonnenterrasse.



Im Haus gelangt man über eine massive Holztreppe in die obere Etage. Hier befinden sich zwei Zimmer, die als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können. Das Kinderzimmer weist eine ordentliche Größe auf. Hier könnte durch eine einfache Trennwand, ein weiteres Kinderzimmer entstehen. Wir verweisen hier auf unsere Illustration hin.

Das Badezimmer im Obergeschoss hat eine Dusche und wirkt durch das Tageslichtfenster hell und freundlich.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das zu wohnähnlichen Zwecken ausgebaut wurde. Dies kann ebenfalls als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Immobilie sowie der Anbau ist vollunterkellert. Der Keller bietet u.a. viel Platz und Stauraum und verfügt über zwei Vorratskeller und eine Werkstatt. Im hinteren Bereich des Kellers gelangt man über eine Treppe in den Garten.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Garage, vor dieser befindet sich ein Pkw-Stellplatz.

Im Gesamten handelt es sich hier um eine interessante und ansprechende Immobilie in guter Lage. Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin selbst vom Potential dieser extravaganen Doppelhaushälfte.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	394 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Badezimmer:	2
Etagen:	2
Heizung:	Gas
Provision:	4.76 % inkl. Mehrwertsteuer

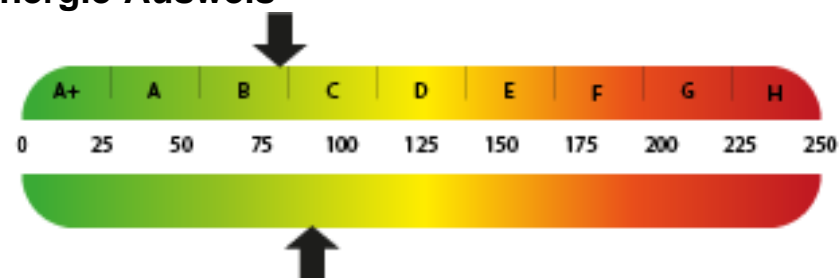
## Nebenkosten

Grundsteuer:	31,49 EUR
Heizung:	143,70 EUR
Abfallgebühren:	16,07 EUR
Trinkwasser:	22,47 EUR
Abwasser:	23,44 EUR
Niederschlagswasser:	11,34 EUR
Schornsteinfeger:	4,13 EUR
Wohngebäudeversicherung:	37,78 EUR
Gesamtsumme:	290,42 EUR

## Ausstattung

Garage, Garten, Keller, Klimaanlage, Stellplatz, Terrasse

## Energie-Ausweis



Primärenergieverbrauch:	91,00 kWh
Endenergieverbrauch:	81,00 kWh

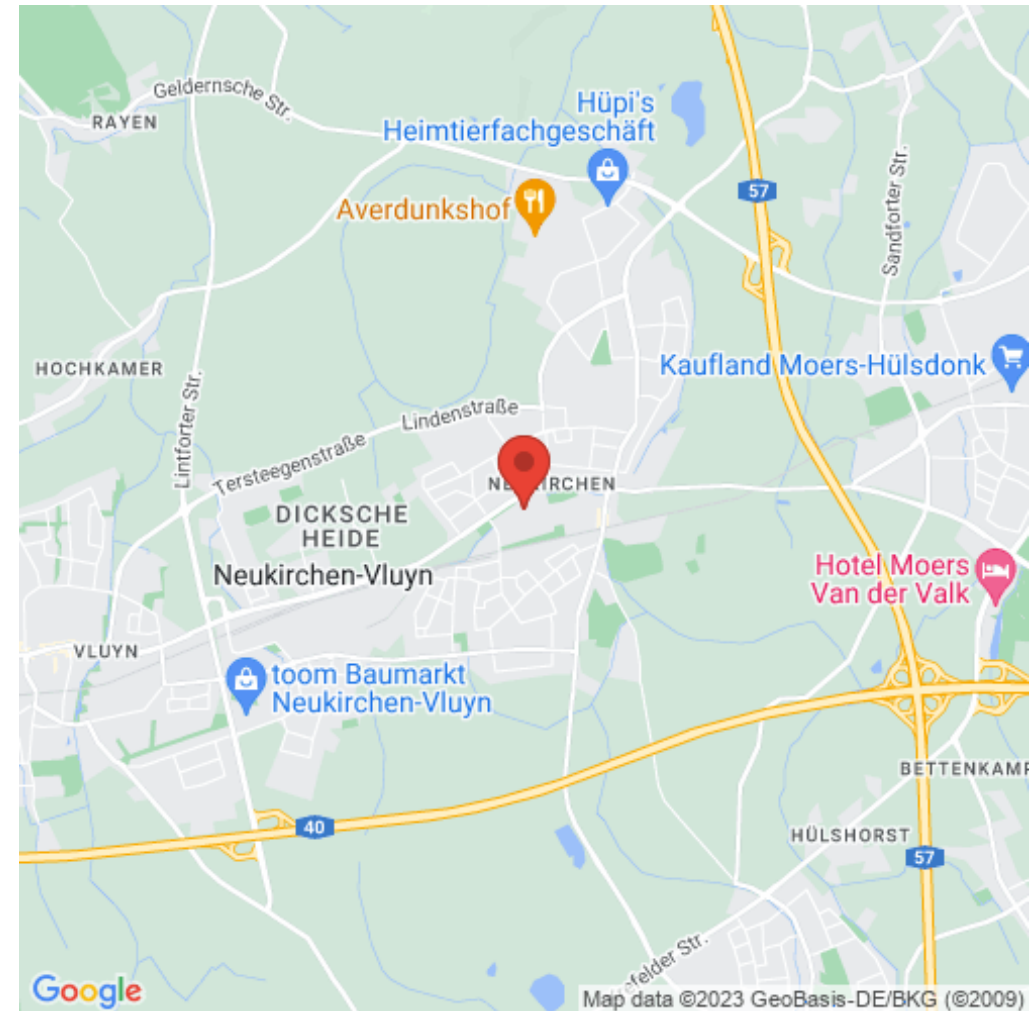
Neukirchen-Vluyn ist ein freundlicher, kleiner Ort am westlichen Rand des Ruhrgebiets. Im Umland finden sich viel Natur, Wiesen und Waldgebiete, genauso wie eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch ein interessantes Angebot an Attraktionen und eine Vielzahl kleiner aber Schöner Sehenswürdigkeiten wird Neukirchen-Vluyn zu einem beschaulichen Ort.

Er bietet den nahen Zugang zum Düsseldorfer Flughafen und durch das logistisch gut versorgte Umland eine hervorragende Infrastruktur. Neukirchen-Vluyn lässt sportlich kaum Wünsche offen - ob Schwimmbad, Golfplatz, Skateparcours oder Drachen- und Gleitschirmfliegen - für jeden ist etwas dabei.

Kulturell Interessierten bietet die Stadt beispielsweise das Schloss Bloemersheim oder die historische Windmühle Dong. Im ortsgeschichtlichen Museum lässt sich die Historie der Stadt erforschen.

Durch die nahe gelegene Anbindung an die Autobahnen A40 und A57 ist Neukirchen-Vluyn mit dem Auto gut zu erreichen. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, muss sich mit dem Schnellbus begnügen, der die Stadt mit dem Umland verbindet.

Zahlreiche Cafés und mehrere kleine Geschäfte bieten alle Waren des täglichen Gebrauchs. Immer wieder beleben kleine Veranstaltungen und Festlichkeiten den Ort, dazu gehören auch das Heavy-Metal Festival "Dong Open Air" oder das Märchenfestival an der alten Mühle.



## Adresse

Straße:  
PLZ Ort:

Emil-Schweitzer-Straße 3F  
47506 Neukirchen-Vluyn





















Hobbyraum



Büro



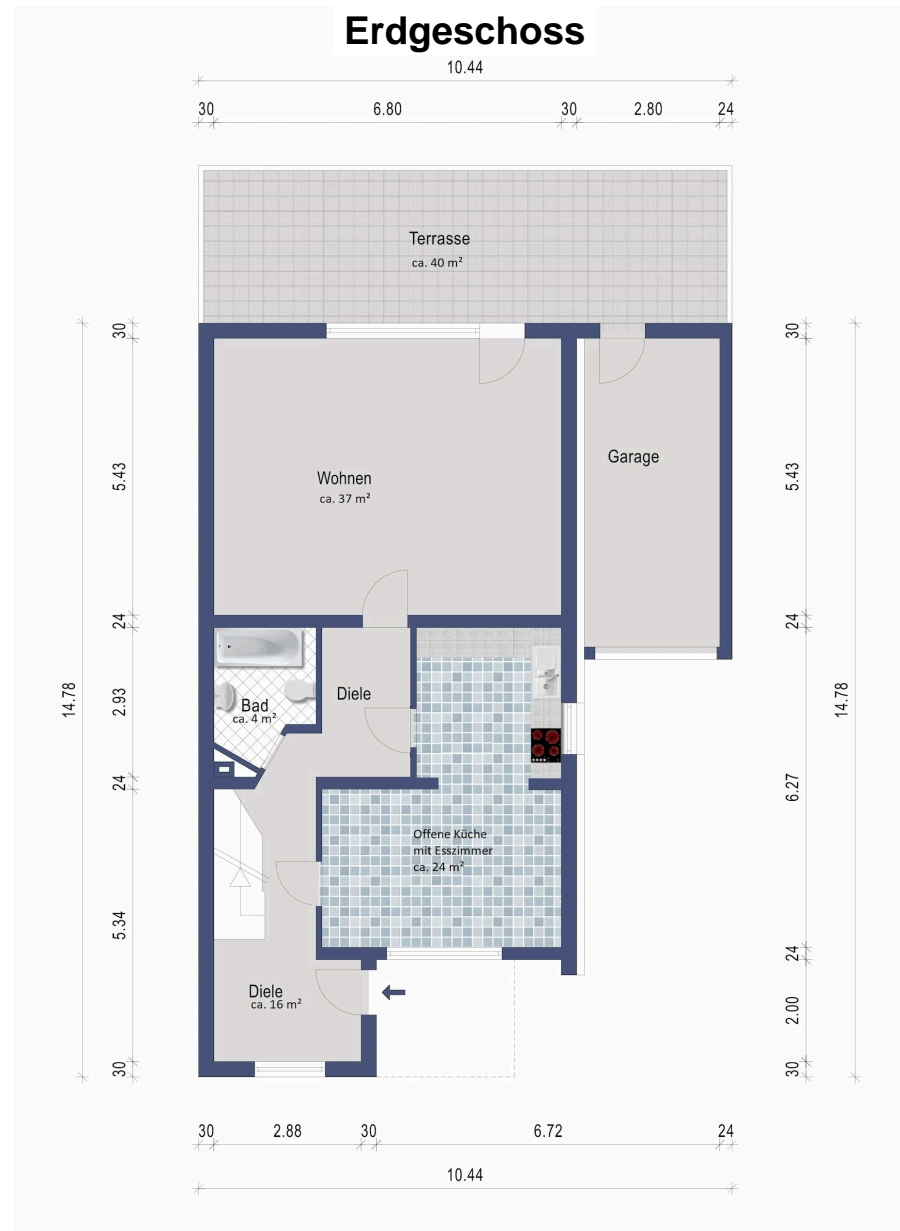


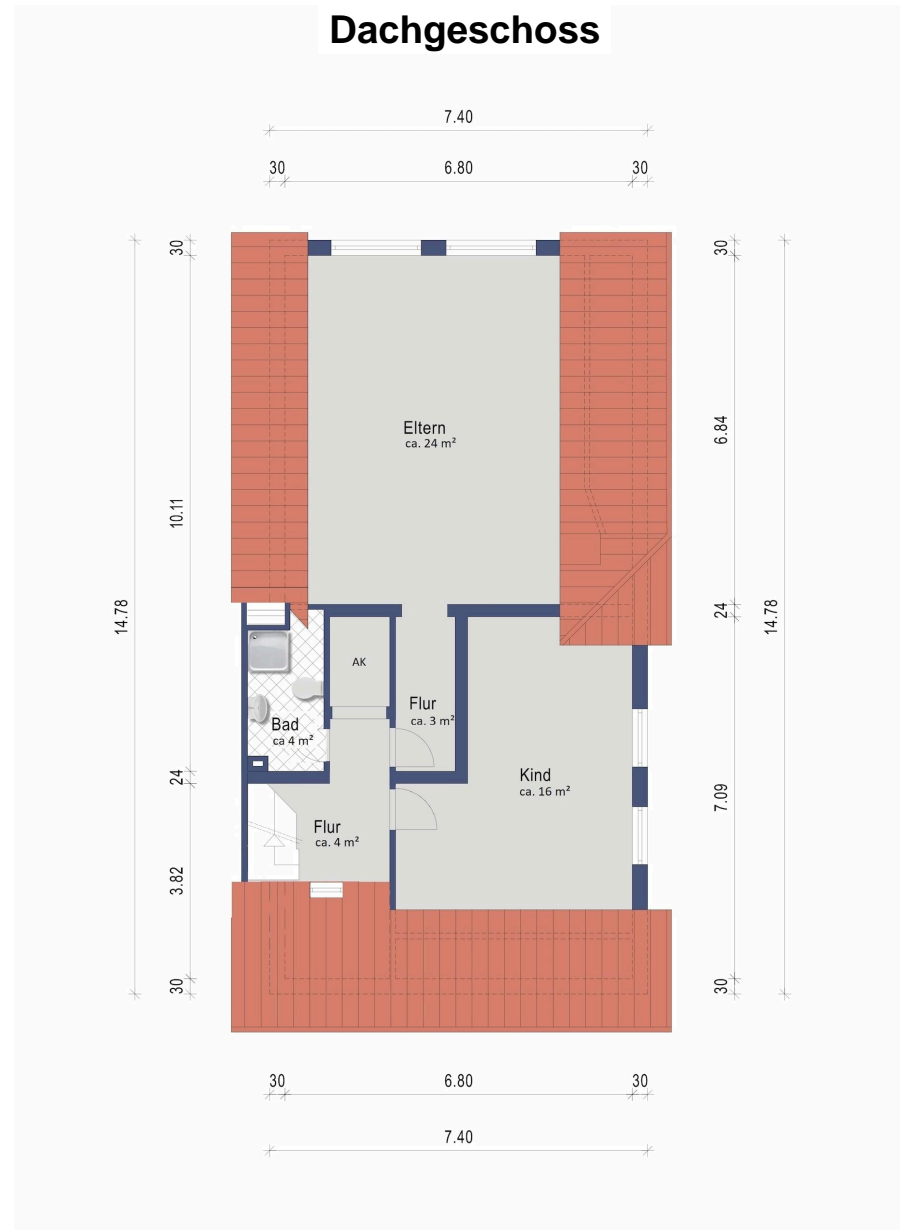




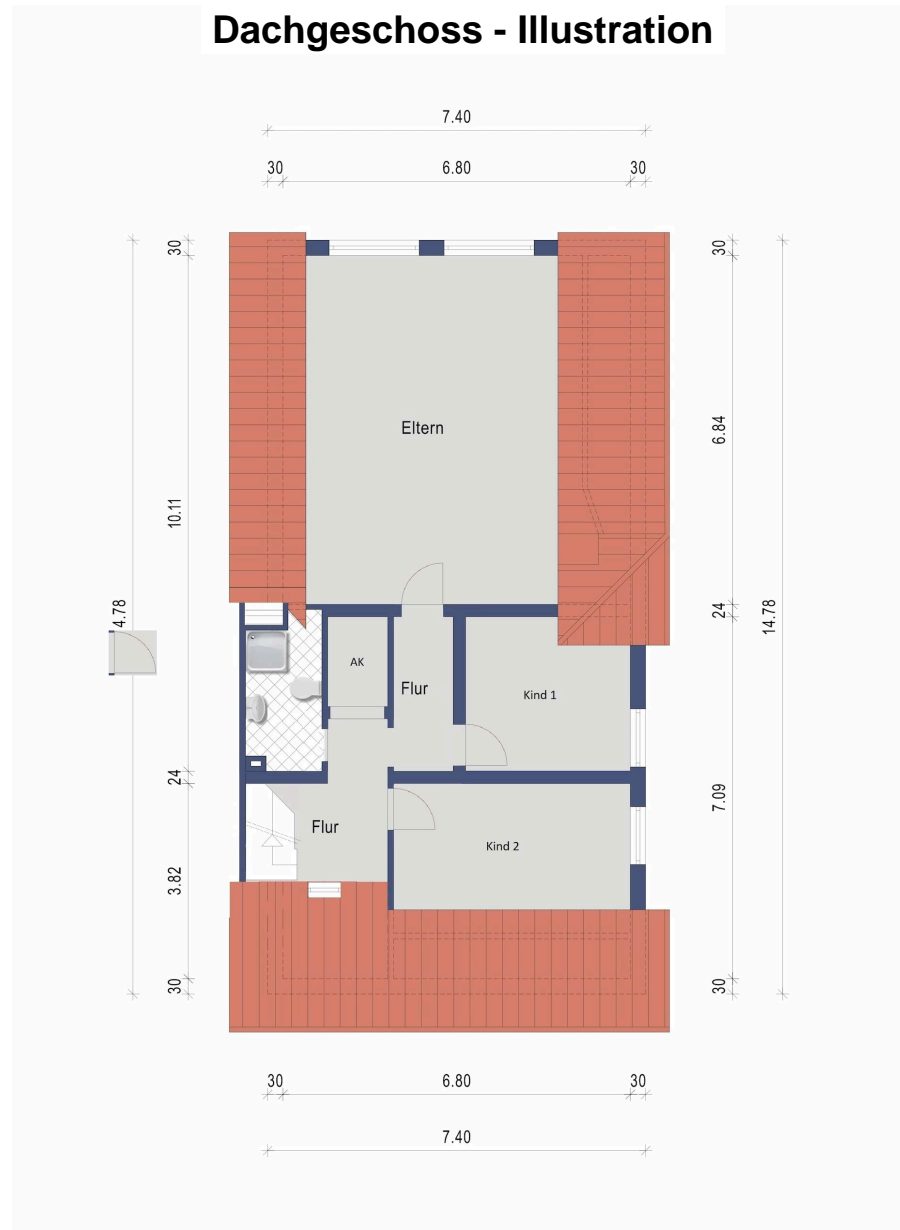


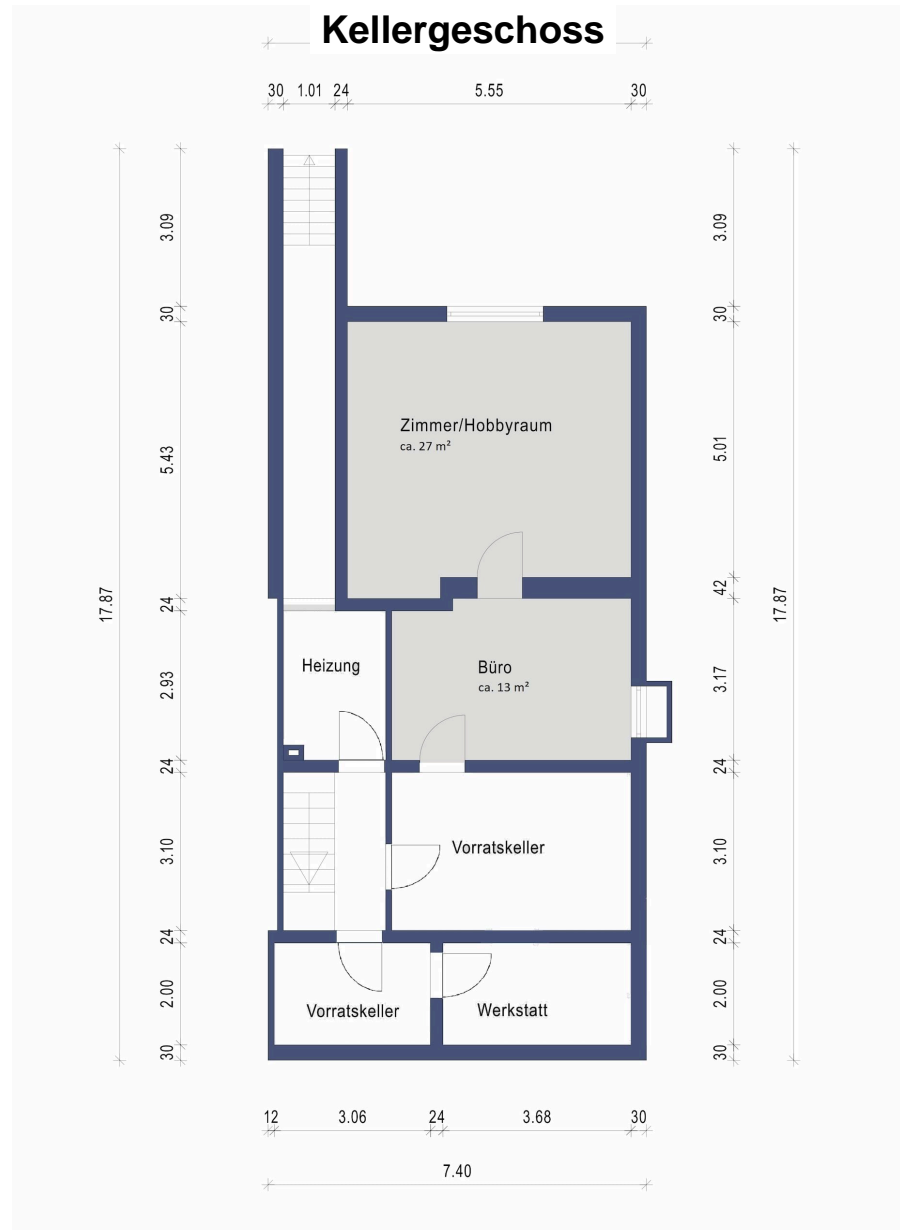






## Dachgeschoss - Illustration





Wir investieren in unsere Umwelt!



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



## 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, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.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 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.



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

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift