

Exposé - Nr. GV307

Kaufobjekt
47506 Neukirchen-Vluyn

Ihr Ansprechpartner:
Herr Volker Hönnscheidt
02841/23304

**-Viel Platz und ein herrliches Grundstück-
Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus in angenehmer Lage**



Hausansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
PLZ	47506
Land	Deutschland
Ort	Neukirchen-Vluyn
Wohnfläche	ca. 164,60 m ²
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 1.891 m ²
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	325.000,00 €
Stellplatzanzahl	4
Aussen-Provision	2,38 % inkl. MWSt.
Energieausweis gültig bis	15.10.2034
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	274 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1962

Baujahr lt. Energieausweis	2006
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien

Beschreibung

Diese renovierungsbedürftige Immobilie bietet angenehme Wohnverhältnisse für die große Familie oder zum Mehrgenerationenwohnen von Eltern und Kindern.

Das schöne Hausgrundstück ist mit Rasenfläche, Baum- u. Strauchbepflanzung angelegt, mit einem Maschendrahtzaun sowie Heckenbepflanzung und Steinmauer eingefriedet.

Im hinteren Gartenbereich bieten ein gemauertes Stallgebäude, ein Gartenhaus mit überdachtem Freisitz sowie ein gemauerter Werkschuppen seitlich am Haus weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Aufteilung (siehe Grundrisse):

Erdgeschoss (Wfl. 88,51 m²):

Wohnzimmer, Büro-/Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Duschbad, Balkon

Dachgeschoss (Wfl. 74,17 m²):

Wohnzimmer, Büro, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Abstellraum, Balkon

Kellergeschoss:

Werkraum, Vorratsraum, Heizungs-/Tankraum, Flur

Baujahr: 1962

Bauweise:

2-geschossige Massivbauweise mit Teilunterkellerung

Dach: Satteldach (Bj. 2006)

Fassade:

In den 90iger Jahren gedämmte Putzfassade, Giebelwände verklindert

Fenster (Bj. 1981-1984):

Holzfenster mit Isolierverglasung; einfach verglastes Fenster im straßenseitigem Kinderzimmer des Erdgeschosses; Kunststoffrolläden im Erdgeschoss, teilweise elektrisch betrieben

Heizung (Bj. 2006):

Ölzentralheizung; Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer; Öltank aus Metall mit innerer Kunststoffbeschichtung, ca. 4700 Liter.

Garage / Stellplätze (Bj. 1965):

Eine PKW-Doppelgarage in Massivbauweise mit Stahlschwingtoren, Fenster und rückwärtiger Türe;

Strom- und Wasseranschluss; zwei Stellplätze zuvor.

Lage

Angenehme, verkehrsberuhigte Wohnlage am Ende einer Sackgasse von Neukirchen-Vluyn, Ortsteil Vluyn.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Grundschulen, Gesamtschule sowie Gymnasium sind im ca. 2 Kilometer entfernten Ortsteil vorhanden.

Die nahe gelegene Autobahnanbindung zur A40 bietet eine gute Verkehrsanbindung zu den Ruhrgebietstädten.

Ausstattung Beschreibung

EG: Laminat-/Fliesen-/ PVC und Teppichböden; hell gefliestes und zeitgemäßes Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschmaschinenanschluss in der Küche / DG: Laminat-/PVC-Böden, Küche gefliest, bauzeit typisch gefliestes Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss, Kaminofen im Wohnzimmer

Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht/Garagen



Vorgarten



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten



Garten



Gartenhaus



EG/Wohnen



EG/Wohnen



EG/Eltern



EG/Esszimmer



EG/Essen/Balkon



EG/Küche



EG/Kind



EG/Bad



EG/Diele



OG/Wohnen



OG/Wohnen



OG/Zimmer



OG/Schlafen



OG/Küche



OG/Küche



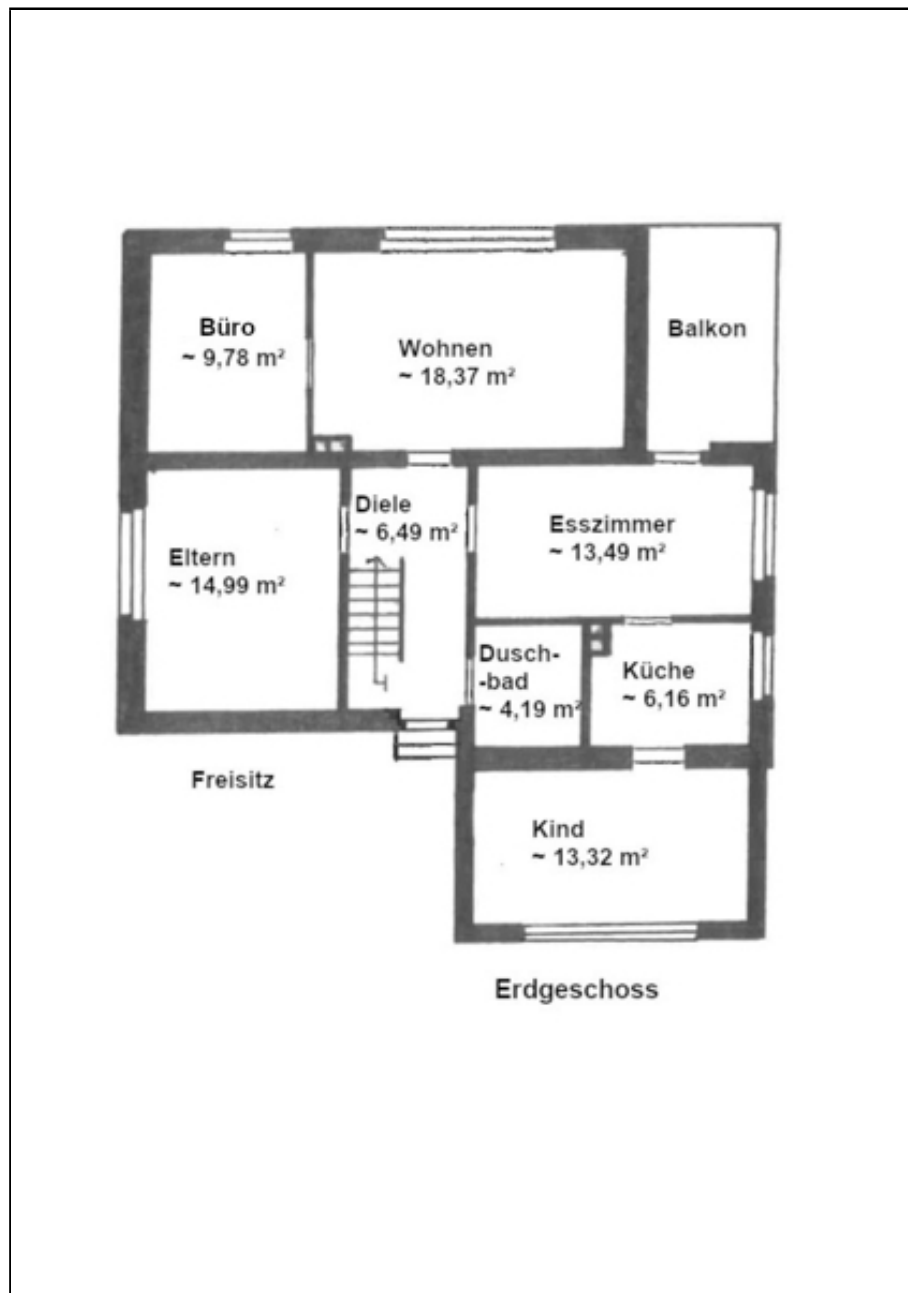
OG/Küche/Balkon



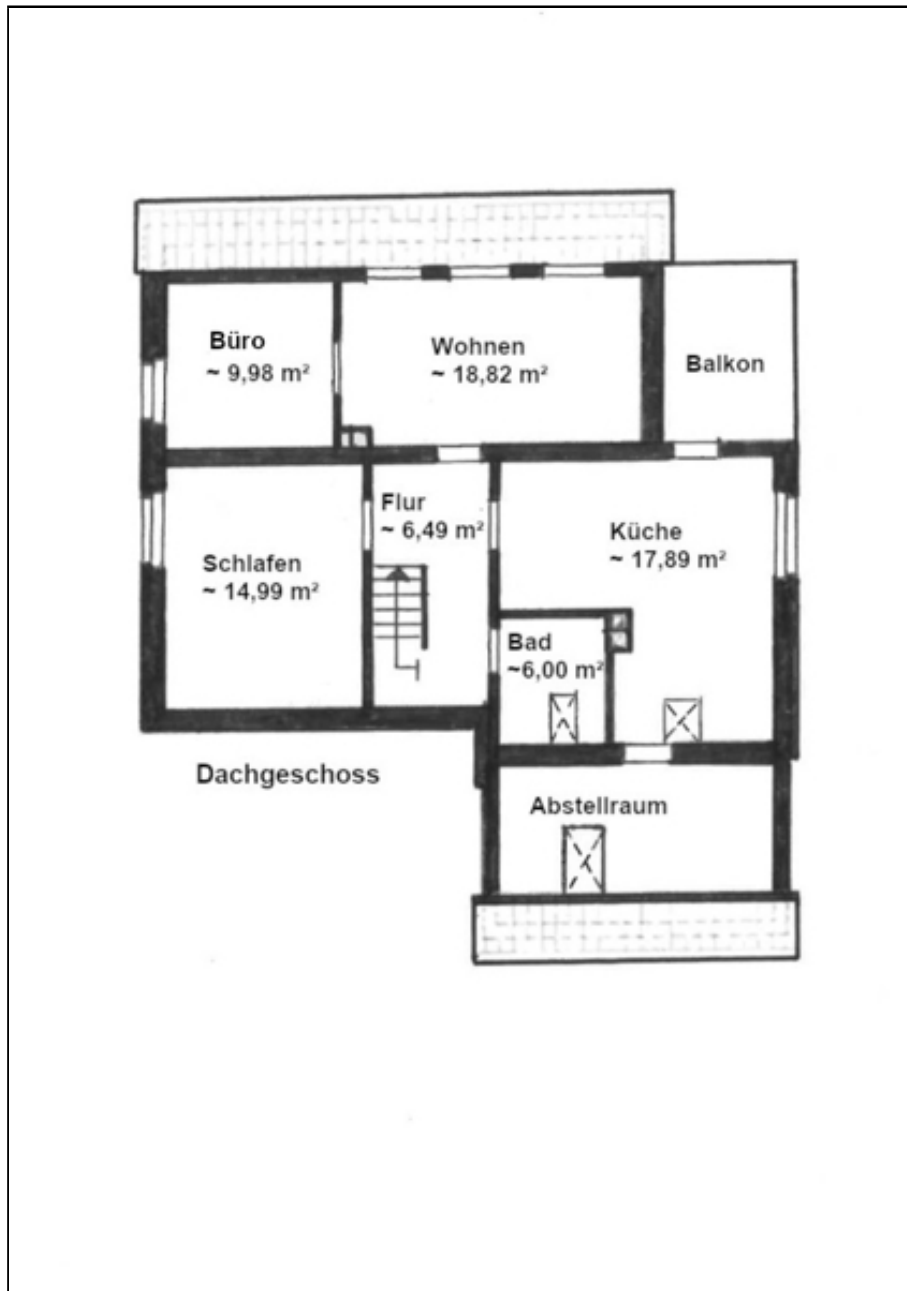
OG/Bad



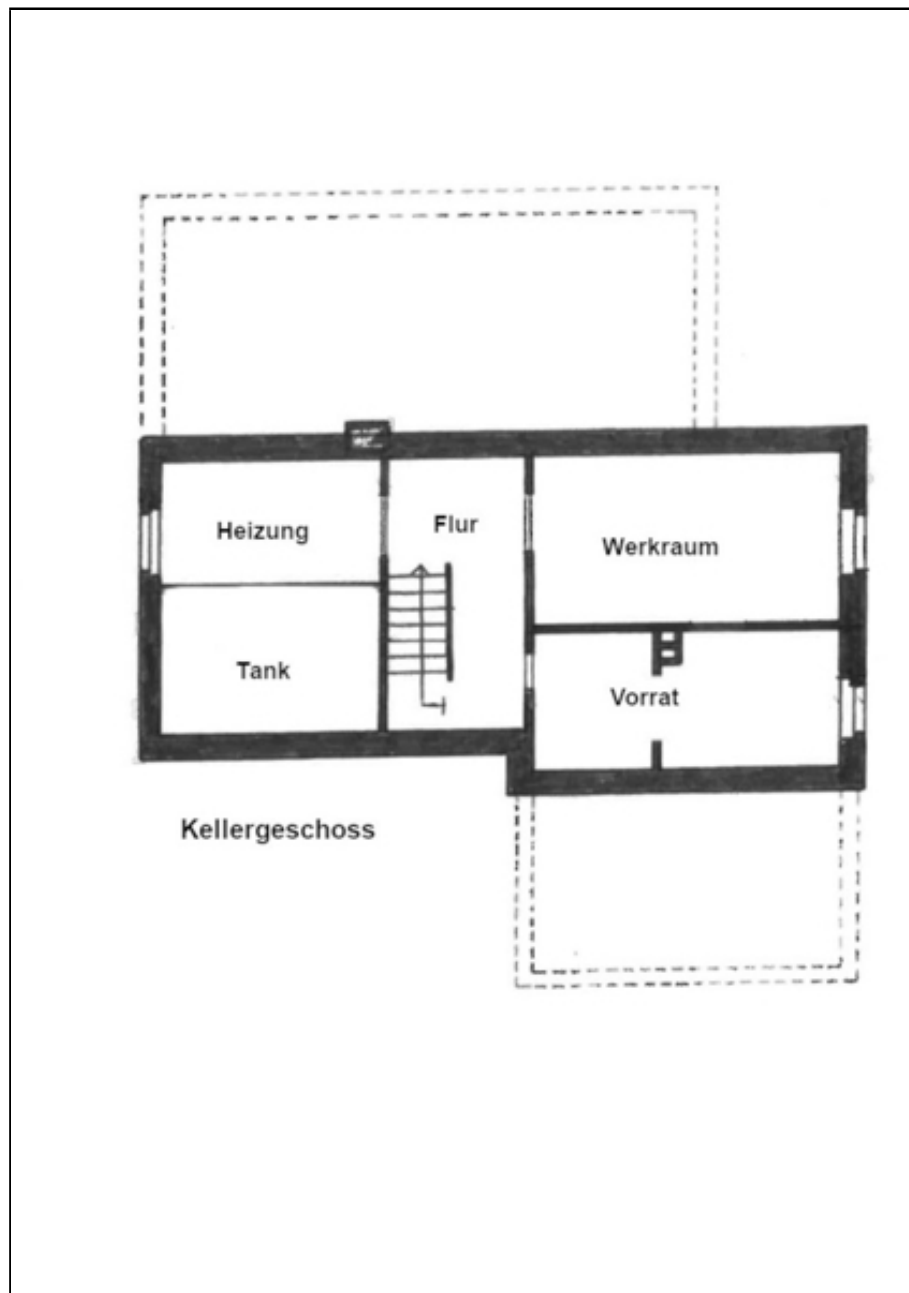
OG/Bad



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.