

**Exposé - Nr. MS758**

Kaufobjekt  
47506 Neukirchen-Vluyn

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Jürgen Hönnscheidt**  
**02841 23304**

**- "ALLES VOM FEINSTEN" -**  
**Gemütliches, saniertes Einfamilien-Reihenhaus**



**Garten**

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ</b>	47506
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Neukirchen-Vluyn
<b>Wohnfläche</b>	ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 214 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	285.000,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	4
<b>Aussen-Provision</b>	2,38 % inkl. MWSt
<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.01.2028
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis

<b>Endenergiebedarf</b>	228,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2002
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Garage, Stellplatz im Freien

**Beschreibung**

Wir bieten Ihnen hier ein erstklassig gepflegtes, gemütliches Einfamilien-Reihenhaus mit sehr guter Bausubstanz zum Kauf an. Die Immobilie ist von 2018 bis heute ständig hochwertig modernisiert worden.

Baujahr: 1955 - Modernisierung 2018-2025

**Bauweise:**

2-geschossige, konventionelle Mauerwerksbauweise mit Unterkellerung und 1-geschossiger großer, heller Wintergarten

**Dach:**

Satteldach mit Isolierung (nicht ausbaufähig)

Fassade: verklindert

**Fenster:**

Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden (im EG elektrisch betrieben), Wintergarten mit elektrischer Markise und elektrischen Rollläden, neue hochwertige Haustüranlage

**Heizung:**

Gaszentralheizung inkl. Warmwasserversorgung

**Raumaufteilung:**

EG: Wohnraum, Wintergarten, Küche, Diele, WC  
OG: 2 Schlafräume, Flur, Duschbad mit Fenster

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

**Nutzflächen:**

KG: Hobbyraum, Waschraum, Heiz- und Vorratsraum

**Garage/PKW-Stellplätze:**

Große Doppelgarage über die gesamte Grundstücksbreite für 2 PKW, neu installierte Wallbox zum Aufladen von Elektro-Fahrzeugen, elektrisches Sektionaltor, Ausgang zum Garten.

2 PKW-Stellplätze vor der Garage

**Grundstück:**

214 m<sup>2</sup> - Sehr schöne, nicht einsehbare Gartenanlage. Der Garten mit großer Terrasse und Strauchbepflanzung ist gerade neu angelegt worden.

## Lage

Ruhige und zentrale Wohnlage in Neukirchen-Vluyn, Ortsteil Neukirchen.

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus ist insgesamt sehr gepflegt und überdurchschnittlich ausgestattet (siehe Fotos). Es ist in den letzten Jahren modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht worden.

Folgende Arbeiten wurden ausgeführt:

Isolierung des Dachgeschosses / Einbau der Kunststofffenster und elektr. Rollläden / Einbau einer neuen Haustüranlage / Erneuerung und Überarbeitung der Elektroinstallation / Einbau des neuen Duschbads im OG / Erneuerung des Gäste-WC's im EG, Bau der Doppelgarage inkl. Installation der Wallbox

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Parkett-, Fliesen- und Laminatböden / Kellerböden gefliest / Kellerwände verputzt und weiß gestrichen / Naturholztüren

Im Kaufpreis enthalten ist die neuwertige Einbauküche mit Koch-Ceranfeld, Hochbackofen und Spülmaschine etc.

## Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung, ab 01. Juni 2025 möglich

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**



**Gartenansicht**



**Wohnraum**



**Wohnraum**



**Wintergarten**



**Wintergarten**



**Wintergarten**



**Küche**



**Durchreiche Küche / Wintergarten**



**Diele**



**Gäste-WC**



**Elternzimmer**



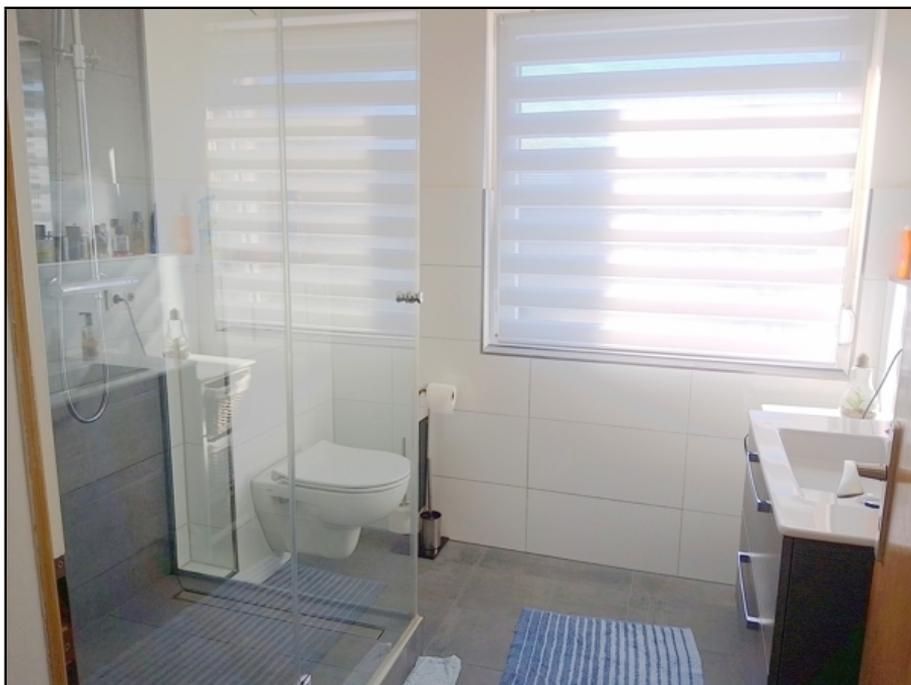
**Elternzimmer**



**Kind / Büro**



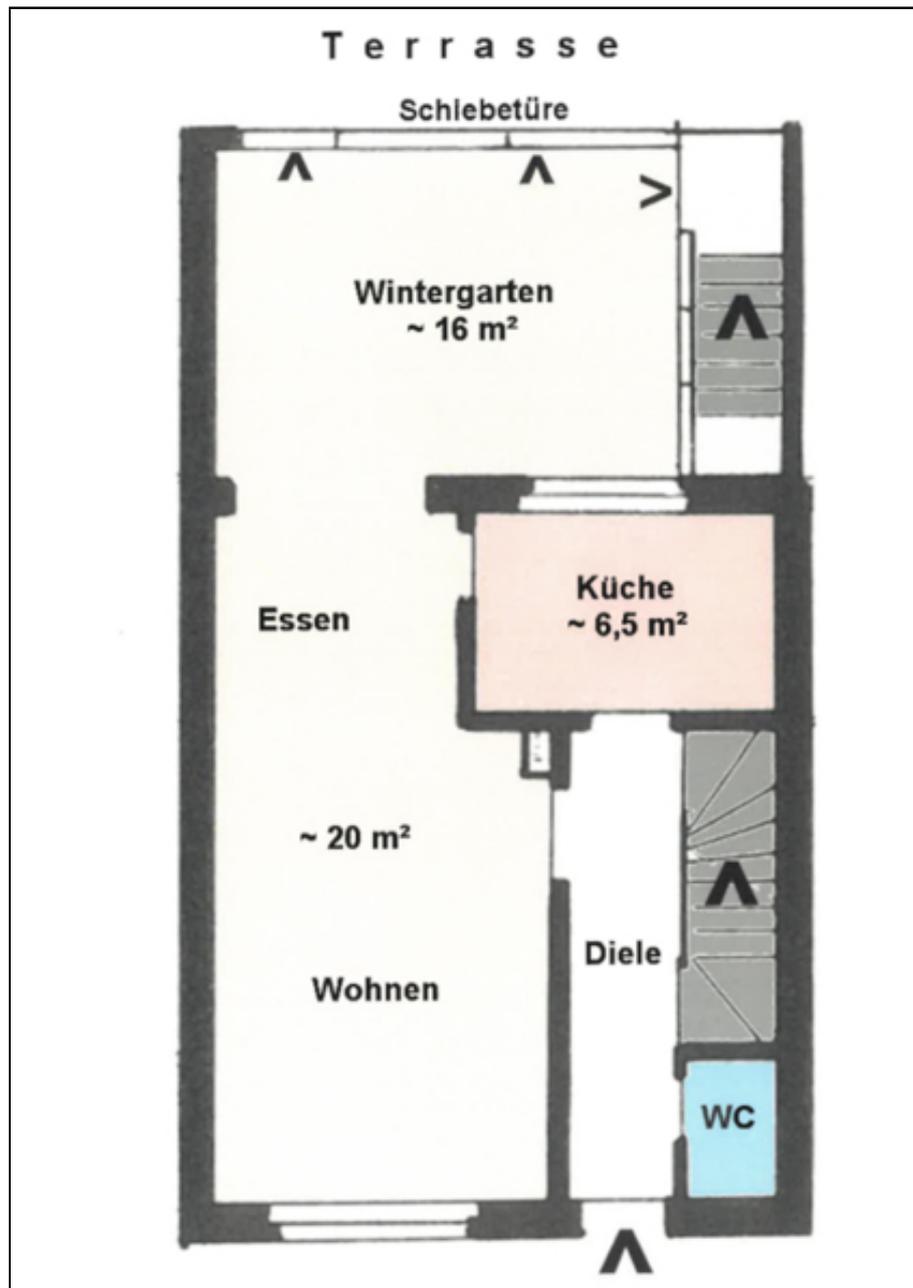
**Kind / Büro**



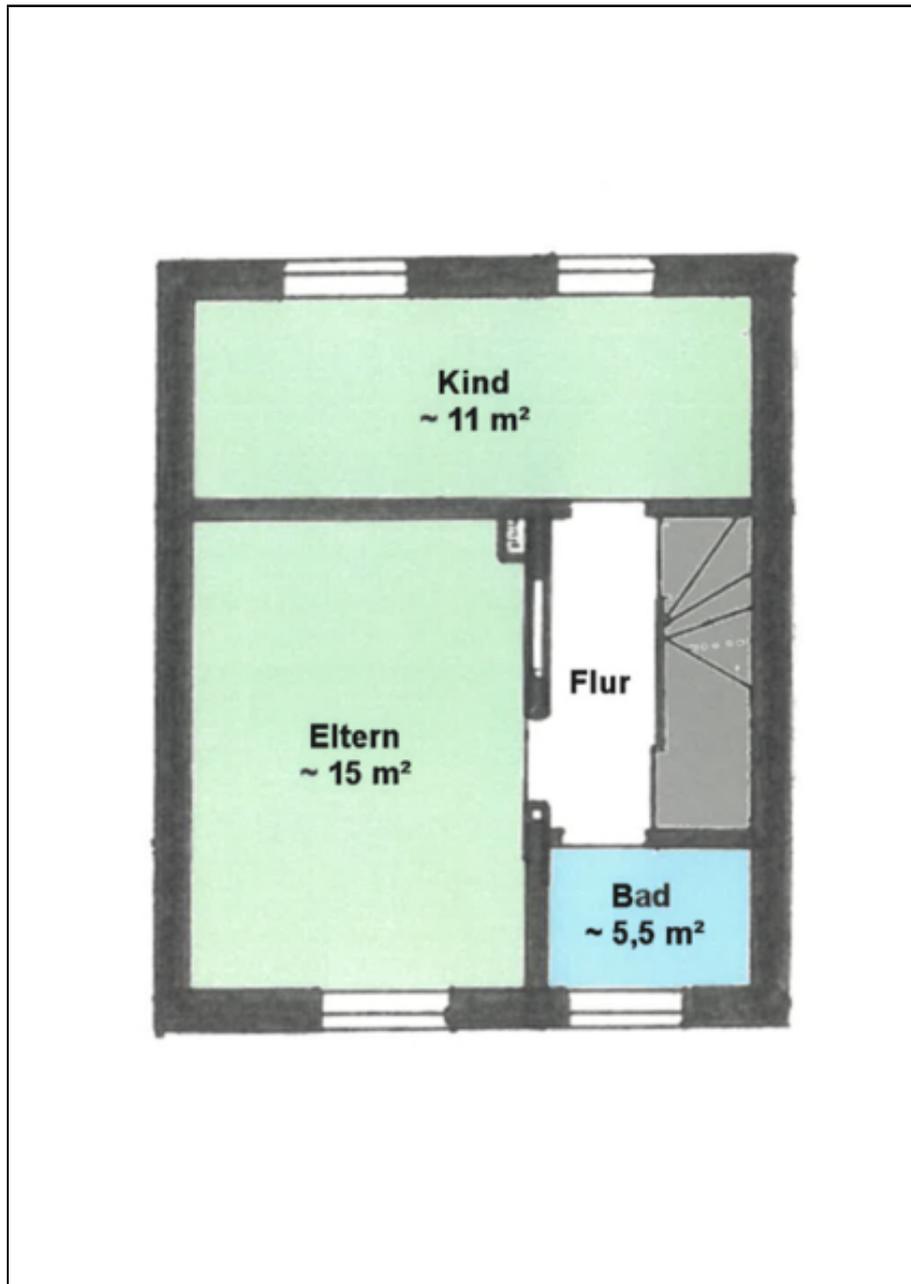
**Duschbad mit Fenster**



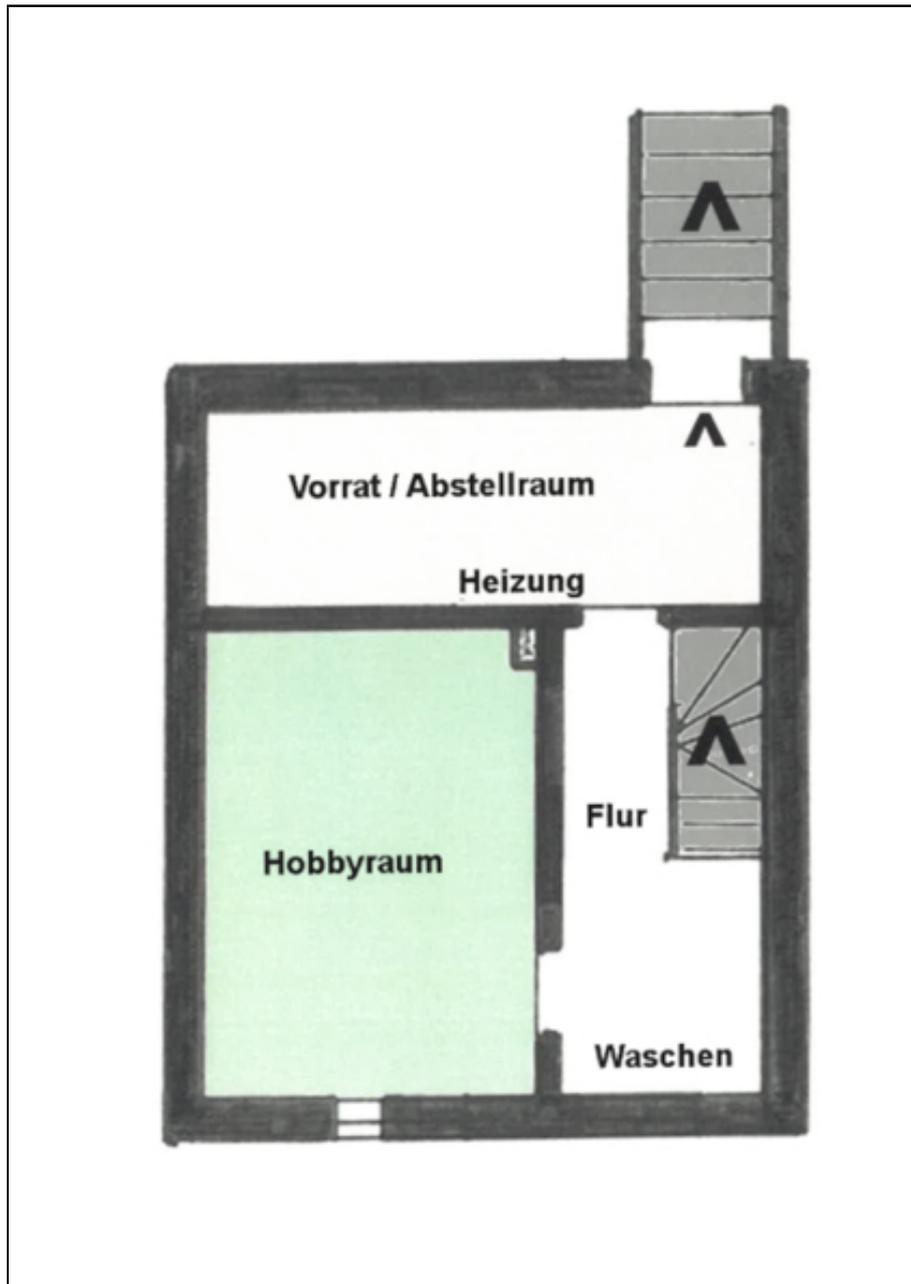
**Doppelgarage**



**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



**Kellergeschoss**

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

**Internet:** [www.immo-hoennscheidt.de](http://www.immo-hoennscheidt.de)

**E-Mail:** [info@immo-hoennscheidt.de](mailto:info@immo-hoennscheidt.de)

Steinstraße 49, 47441 Moers

Tel: 02841 23304

Fax: 02841 18491