



**Immobilien-Exposé**

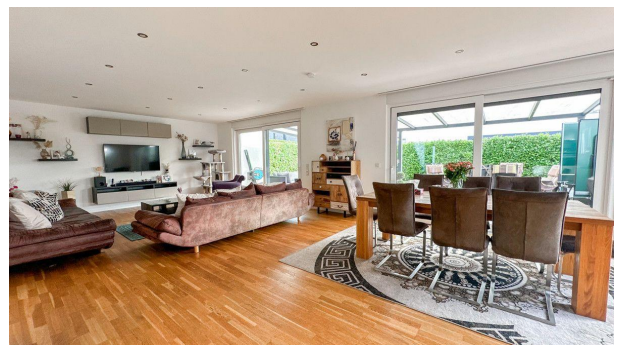
**Exklusives freistehendes  
Einfamilienhaus in KFW-55 Bauweise in  
Neukirchen-Vluyn am Niederberg**

**Objekt-Nr.:**

**6079**

## Haus zum Kauf

in 47506 Neukirchen-Vluyn



## Details

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. gesetzlicher  
MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**200 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Grundstück (ca.)  
**404 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2015**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**neuwertig**

Unterkellert  
**Nein**

Boden  
**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 bietet Ihnen nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine nachhaltige Bauweise mit Energieeffizienz auf KFW-55-Niveau.

Das Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 Quadratmetern, die sich auf insgesamt 4 Schlafzimmer verteilen, ideal für Familien oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. Der Wohn-Essbereich ist einladend gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung dieses Hauses. Die Dreifachverglasung sorgt nicht nur für eine optimale Wärmedämmung, sondern auch für eine angenehme Ruhe in den Wohnräumen. Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit, während die Energiekosten niedrig gehalten werden.

Das Haus verfügt zudem über eine praktische Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet und gleichzeitig zusätzlichen Stauraum bietet.

Genießen Sie die warmen Sommerabende auf der großen überdachten Terrasse, die sich perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien eignet.

## **Ausstattung**

- + 4 Schlafzimmer
- + Baujahr 2015
- + KfW-55
- + Fußbodenheizung
- + Dreifachverglasung
- + Garage (elektrisch)
- + Terrassenüberdachung
- + Gäste-WC
- + Wärmepumpe
- + Einbauküche
- + Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- + Hauswirtschaftsraum

## **Sonstiges**

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Gebäudeenergiegesetz, vormals § 16a EnEV): Der Energieausweis wird derzeit erstellt und spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

## Lage & Umgebung

47506 Neukirchen-Vluyn

Neukirchen-Vluyn ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie befindet sich im Kreis Wesel, im westlichen Teil des Ruhrgebiets. Die Stadt liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Duisburg und etwa 30 Kilometer nordwestlich von Düsseldorf.

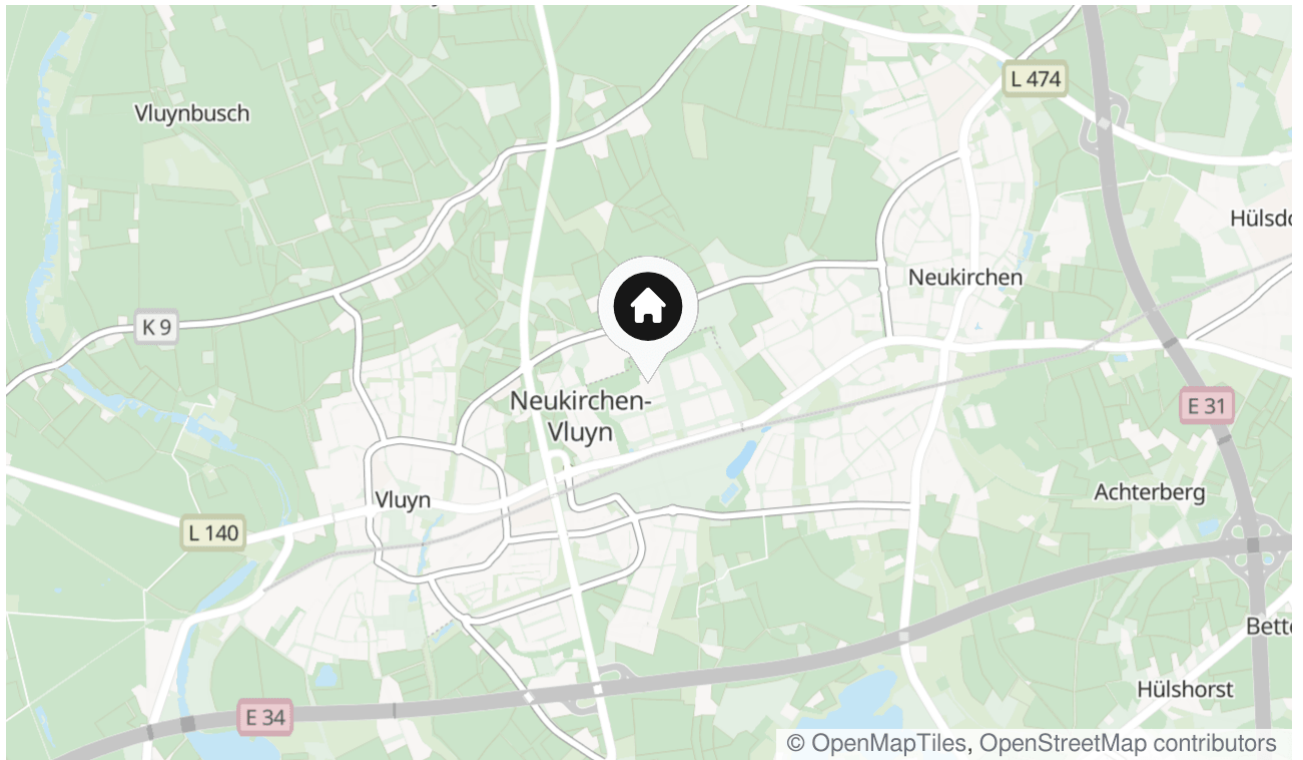
Neukirchen-Vluyn erstreckt sich über eine Fläche von rund 47 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von etwa 27.000 Einwohnern. Die Stadt besteht aus den beiden Ortsteilen Neukirchen und Vluyn, die ursprünglich eigenständige Gemeinden waren und im Jahr 1975 zur Stadt Neukirchen-Vluyn fusionierten.

Die Landschaft rund um Neukirchen-Vluyn ist von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern geprägt. Die Region liegt am Niederrhein und in der Nähe des Rheins, was schöne Naturgebiete und Erholungsmöglichkeiten bietet. Es gibt mehrere Seen und Flüsse in der Umgebung, wie den Niederbergischen Landrücken und die Nette.

Die Stadt Neukirchen-Vluyn selbst verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit Geschäften, Supermärkten, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Es gibt auch kulturelle Angebote wie das Kulturzentrum "HALLE 41", in dem regelmäßig Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen stattfinden.

Verkehrstechnisch ist Neukirchen-Vluyn gut angebunden. Die Autobahn A57 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg, Moers und Krefeld. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien, die die Stadt mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

Insgesamt ist Neukirchen-Vluyn eine ruhige und attraktive Stadt, die eine gute Balance zwischen natürlicher Schönheit und städtischem Leben bietet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Wohn- und Essbereich





Wohn- und Essbereich



Offene Wohnküche



Schlafzimmer (Obergeschoss)



Kinderzimmer 1 (Obergeschoss)



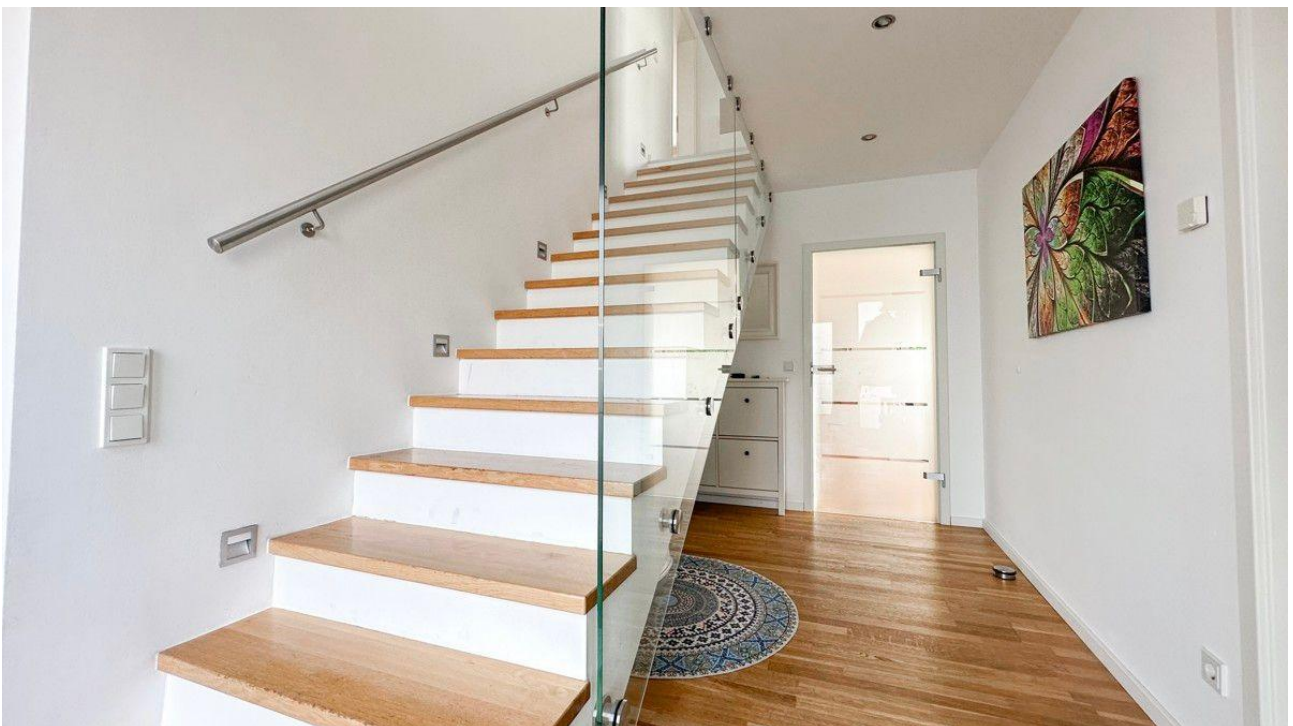
Kinderzimmer 2 (Obergeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



Badezimmer (Obergeschoss)



Eingangsbereich



Gartenansicht



Gartenansicht

## Förderungsmöglichkeiten verwirklichen Ihren Traum vom Eigenheim



- **KfW-Bank Förderung:** Die KfW-Bank vergibt bei Eigenheimen zinsgünstige Kredite für den Hausbau, Kauf von Bestandsimmobilien und Sanierungen.
- **BAFA Förderung:** Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vergibt Zuschüsse für den Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizen.
- **Öffentliche Wohnraumförderung:** Mit dem Wohnraumförderungsgesetz fördert der Staat den Bau neuer Häuser durch zinsgünstige Darlehen, finanzielle Zuschüsse oder vergünstigtem Bauland – speziell für einkommensschwache Familien.

Vereinbaren Sie Ihre unverbindliche Beratung: 0201 - 60 99 79 40



WIERIG Immobilien GmbH  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
www.wierig.eu

### Fördermöglichkeiten



## Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell und marktgerecht kostenfrei.



WIERIG Immobilien GmbH  
Frintroper Str. 414  
45359 Essen  
www.wierig.eu  
Tel.: 0201 - 60 99 79 40

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marvin Böck

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

