



Immobilienexposé  
**Neuwertige Komfort-Wohnung in Neukirchen,  
ideal für Paare**

Objekt-Nr.:  
**66582-8411**



## Wohnung zur Miete

Neuwertige Komfort-Wohnung in Neukirchen, ideal für Paare

Miete zzgl. NK  
1.250 €

 99 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2022  
Baujahr

 2  
Stellplätze

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.250 €
	Nebenkosten	330 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	3.750 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8411	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete	50 €
	Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	99 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	6
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.06.2024

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2022
	Zustand	neuwertig
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die Wohnung hat drei Zimmer, ist ca. 99 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im 2. OG (mit Aufzug) eines top gepflegten Wohn-/Geschäftshauses. Die Küche ist zum Wohnbereich offen gestaltet, Balkon am Wohnbereich, Schlafbereich mit Badezimmer, zusätzliches Gäste-WC, Büro und Abstellkammer (mit Waschmaschinenanschlüssen).

## Ausstattung

Das Haus wurde erst in 2022 fertig gestellt und ist somit top modern ausgestattet, u.a. Wärmepumpenheizung als Fußbodenheizung, weiße, teilweise bodentiefe Kunststofffenster mit Außenlammellen-Rollos (elektrisch), 3 Klimaanlage, neuwertige Einbauküche, Einbauschränke im Bad mit ebenerdiger Dusche, Vinylboden, weiße Innentüren, moderner Raumtrenner zwischen Küche und Wohnbereich, Balkon, bis zu 4 Stellplätze in der Tiefgarage möglich, eigener Kellerraum, gemeinschaftlicher Innenhof. Die Einbauküche wird mitvermietet und ist bereits in der Kaltmiete enthalten.

## Lage

Die Wohnung liegt direkt in der kleinen Einkaufsstraße von Neukirchen, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte und Apotheken sind von hier aus ganz bequem zu Fuß zu erreichen.

## Sonstiges

Der Vermieter sucht solvente und seriöse Mieter. Die Wohnung ist auf die Bedürfnisse eines anspruchsvollen Paares ausgelegt. Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung und Winterdienst sind selbstverständlich schon in den Nebenkosten enthalten. Nach Rücksprache ist die Haltung eines kleinen Hundes oder einer Katze gestattet. Wegen der hochwertigen Ausstattung erwartet der Vermieter 3 Kaltmieten als Kaution.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.04.2024

Endenergiebedarf Wärme: 18 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Luftwärme

Energieeffizienzklasse: A+

Baujahr: 2020

## Energiebedarfsausweis



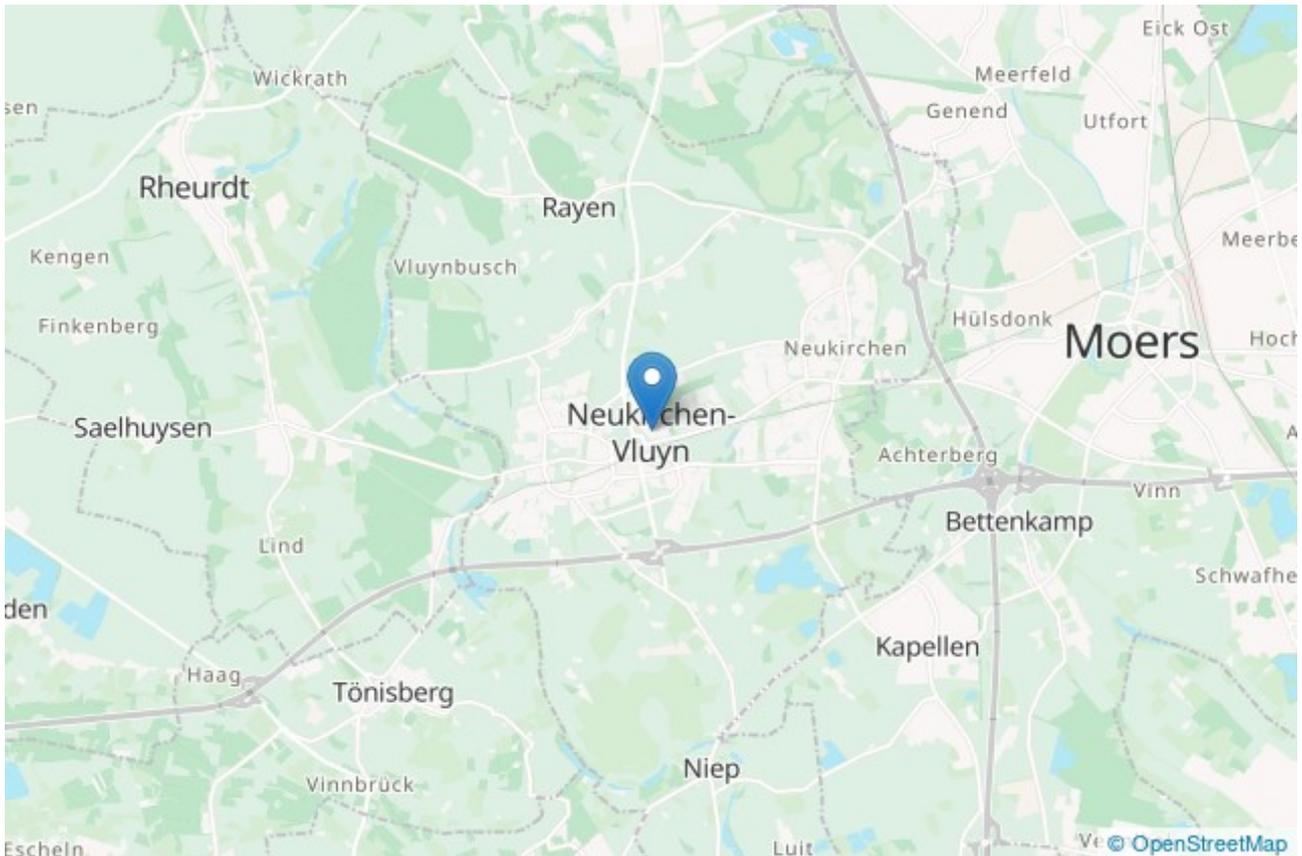
<b>Endenergiebedarf</b>	18 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Luftwärmepumpe
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2020
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	16.04.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ramona Stumpf
<b>Telefon</b>	02841-91990
<b>Ort</b>	47441 Moers
<b>E-Mail</b>	info@hoffmann-ivd.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

## Lage und Umgebung

47506 Neukirchen-Vluyn - Neukirchen

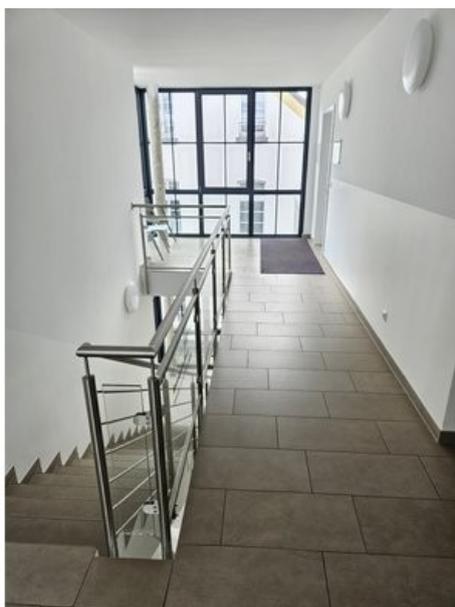




Komfort-Wohnung in Neukirchen



modernes Haus aus 2022



gepflegtes Treppenhaus



große, offene Küche



Einbauküche wird mitvermietet



Wohnbereich



Wohnbereich



großes Fensterfront zum Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer mit...



...eingebauten Möbeln



Gäste-WC



Büro



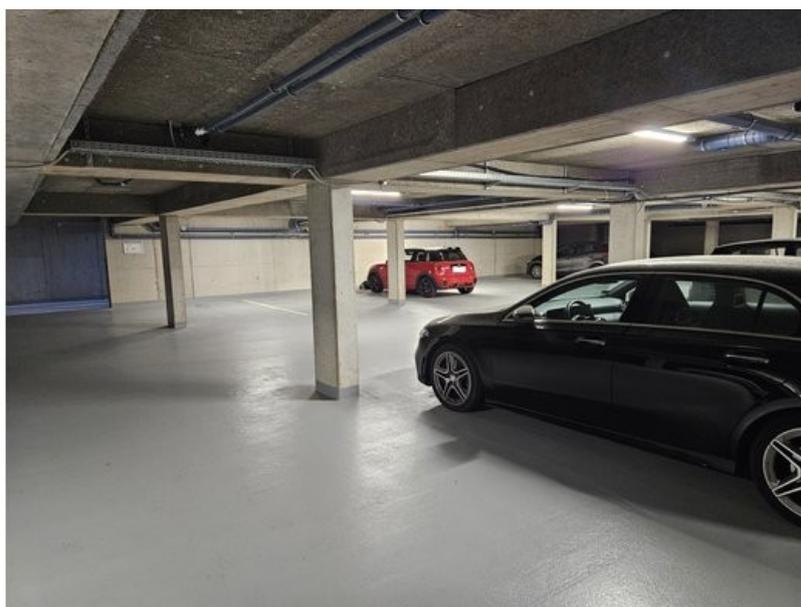
Abstellraum



Blick in den Hof



Aufzug



Tiefgarage