

# Gepflegtes Reihenhaus in idyllischer "See"-Lage von Neukirchen-VLUYN



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3%
Kaufpreis	389.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	162 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	318 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4

Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	Januar 2025

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes und gepflegtes Reihenhaus ist eine absolute Seltenheit: Es liegt an einem idyllischen, kleinen See, zu dem sowohl ein privater Zugang als auch ein anteiliges Grundstückseigentum besteht (fast 100m<sup>2</sup>). Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 162m<sup>2</sup> sowie ca. 53m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Spitzboden und ca. 318m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1978 in einer ruhigen, sehr beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn gebaut und fortlaufend Instand gehalten, renoviert sowie teils sogar modernisiert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr Haus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Ankleideraum oder Büro nutzbar sind, sowie ein Badezimmer und eine separate Dusche.

Im Dachgeschoss gibt es zudem einen Ausbau im Stile eines (fast) autarken Apartments. Hier sind aktuell ein

weiteres großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche, ein weiteres Bad und ein Schlafraum im Spitzboden (Nutzfläche) angeordnet. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heizungsraum, einem großen Hobby-/Aufenthaltsraum und einem Hauswirtschafts-/Lagerraum bzw. einem Waschkeller mit weiterer Küche.

Über den mit Naturstein gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem eindrucksvollen Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie über wenige Stufen durch eine robuste Echtholztür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang, wo bereits verschiedene Highlights auf Sie warten. Speziell die Rundbögen und die Balkenkonstruktion im Zusammenspiel mit den Stuckarbeiten an der Decke sind ein Blickfang.

Im grau/anthrazit gefliesten (Naturstein) Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst in die identisch geflieste und teiloffene Küche. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Theke. Die Decke ist abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen.

Über einen kurzen Flur, vorbei am zeitlosen, vollständig weiß gefliesten Gäste-WC, betreten Sie den geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet vor allem der in Stein eingefasste Rundbogen mit Liebe zum Detail. Auf der Außenseite lässt sich die Öffnung bei Bedarf mit einer Flügel-Glastür schließen.

Neben den Stuckarbeiten setzen sich im Wohnbereich auch die geschmackvoll tapezierten und gestrichenen Wände fort. Bei dem Bodenbelag handelt es sich um Echtholz-Parkett (Olive). Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem aber der mit Sandstein und Holzbalken eingefasste Kamin. Die große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Alle Fenster sind doppelverglast, braun, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit Außenfliesen belegt und eine feste Überdachung installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, ein Rollrasen wurde verlegt und eine Vielzahl an Pflanzen und Blumen angelegt. Ein mit Granitbruchsteinen hochwertig gepflasterter Weg führt Sie über Ihr Grundstück. Durch eine Tür auf der Rückseite Ihrer Garage können Sie diese direkt vom Garten betreten. An der Hinterseite der Einfriedung gibt es zudem noch einen separaten Zugang zum Garten. Der gesamte Außenbereich kann als besonderes Highlight und absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen, beschrieben werden.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins ebenfalls geschmackvoll tapezierte und hell gestaltete Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Zimmer: ein Elternschlafzimmer mit einer integrierten Ankleidecke und ein größeres sowie ein kleineres Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehrter Ankleideraum oder ein Raumkonzept ganz nach Ihren Wünschen geschaffen werden. Das innenliegende Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Eine separate, barrierearme Dusche wurde erst 2021 komplett modernisiert und befindet sich in einem kleinen Raum gegenüber. Auch auf dieser Ebene sind alle Fenster doppelverglast, braun, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt sowie die Innentüren in braun gehalten.

Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie ins komplett ausgebaute Dachgeschoss, wo die gesamte Wohnfläche einen Apartment-Charakter vermittelt und das Gesamtbild des Hauses abrundet. Im DG steht Ihnen in der aktuellen Form ein großes Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Wohnküche sowie ein weiteres, hell gefliestes Bad mit Wanne zur Verfügung. Im Spitzboden, der jedoch nur als Nutzfläche deklariert werden kann, wurde die Fläche entsprechend zu einem Schlafzimmer umfunktioniert. Als Bodenbelag wurde hier in allen Räumen ein Laminatboden gewählt. Es handelt sich somit quasi um eine eigenständige Wohnung im Haus – beispielsweise ideal für Ihre Teenager in der Familie.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller, der u.a. mit einer praktischen Kelleraußentreppe ausgestattet ist. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt drei Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungskeller, einen großzügigen Hobbyraum und einen Lager- und Hauswirtschaftsraum bzw. einen Waschkeller, wo derzeit eine zusätzliche Küche Platz findet. Ein Fliesenboden wurde in allen Räumen verlegt und die Wände tapeziert sowie gestrichen. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Öl-Heizung. Der Energiewert liegt bereits bei C.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem angrenzenden Garagenhof. Davor befindet sich die Option, ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Von der Garage führt eine Tür direkt in den Garten.

Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus. Darüber hinaus haben die Eigentümer derzeit eine weitere Garage auf der gegenüberliegenden Seite der Straße gemietet, die bei Bedarf übernommen werden könnte.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade der Vorder- und Rückseite ist derzeit klassisch niederrheinisch rot verklindert und weiß verfugt– und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung und Rollläden versehen, die Haustür ist eine Echtholztür mit Glaselementen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach ohne Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten nah an der Natur und trotzdem fußläufig zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf dem Terniepenweg, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyns beginnt bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die kompakte Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit begrünter Umgebung in vorletzter Baulinie - unmittelbar angrenzend an viele Felder und Fußwege - gewährleisten Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Im Zentrum Vluyns finden Sie eine komplett ausgestattete Infrastruktur mit bestmöglicher Nahversorgung, bestehend aus zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbissen, Bäckereien, Banken sowie Ärzten und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 1,2km, Aldi und Lidl in ca. 1,6km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,2km. Über die Neufelder Str. fahren Sie zudem in wenigen Min. Tönisberg an.

Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch drei Krankenhäuser (St. Josef und Bethanien in Moers sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Busverbindungen (u.a. 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen angrenzend an die Häuserreihe bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km und 4km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 250m, ein weiterer in ca. 600m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 450m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen) bereits in ca. 650m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km.

Als besondere Highlights können hier neben der direkten Zentrumsnähe insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Die Umgebung bietet neben der perfekten Infrastruktur überdurchschnittlich viel Grün. Das wohl größte Highlight stellt aber Ihr exklusiver Zugang zu einem See dar. Angeln, Schwimmen oder Bootfahren sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten Ihnen die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Moderne Naturstein-Fliesenböden sowie Echtholz-Parkettböden (Olive)
- Geschmackvoll tapezierte Wände und Stuckleisten an den Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden sowie große, helle Fensterfront

- Zeitlose Rundbögen (Türen) - besonderes Highlight im Wohnzimmer in Stein eingefasst
- Offene und moderne Grundrissgestaltung sowie wie weitere Besonderheiten (u.a. Kamin)

Obergeschoss:

- Moderne Fliesenböden sowie Echtholz-Parkettböden
- Geschmackvoll tapezierte Wände und Stuckleisten an den Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden
- Vollständig weiß gefliestes Badezimmer mit Badewanne (innenliegend mit Lüfter)
- Separate, komplett modernisierte und barrierearme Dusche

Dachgeschoss:

- Apartment-Charakter: Großzügige Fläche – aufgeteilt auf offene Wohn-/Schlaf-/Kochebene sowie Nutzfläche im Spitzboden (aktuell Schlafbereich)
- Doppeltverglaste Fenster inkl. Innenrollos
- Zeitlose weiße Innentüren sowie Laminatböden
- Vollständig weiß gefliestes Badezimmer mit Badewanne (innenliegend mit Lüfter)

Garten:

- Gepflegter Garten inkl. Weg (Granitbruchstein-Pflasterung) und Einfriedung
- Überdachte Terrasse mit ausreichend Platz sowie Kelleraußentreppe
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, der Rückseite des Grundstücks und der Garage
- Anteilige Grundstücksfläche mit direktem „See-Zugang“

Sonstiges (Keller etc.):

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Private Garage mit Zugang zum Garten sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Komplett ausgebauter Keller, u.a. mit Fliesenböden und Einbauschränken
- Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch- und Heizungskeller

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.









## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)