

# Vollständig modernisierter und top ausgestatteter Bungalow in Neukirchen

Wichernstraße 19  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                          |
| Käufercourtage   | 3,57%, Courtage inkl. MwSt. |

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 449.000,- € |
|-----------|-------------|

### Angaben zur Immobilie

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Wohnfläche              | 110 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche              | 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche       | 318 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 3                  |
| Schlafzimmer            | 2                  |
| Badezimmer              | 2                  |
| Balkons/Terrassen       | 1                  |
| Baujahr                 | 1969               |
| Zustand des Objektes    | Modernisiert       |
| Alt-/Neubau             | Altbau             |
| Verkaufsstatus          | Verkauft           |
| Letzte Modernisierungen | 2017               |
| Verfügbar ab            | April 2022         |

### Ausstattung

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                     |
| Räume veränderbar   | Ja                     |
| Bad                 | Dusche                 |
| Küche               | Einbauküche            |
| Boden               | Fliesen, Laminat       |
| Heizungsart         | Fernheizung            |
| Ausrichtung Balkon  | Süden, Westen, Südwest |
| Rollstuhlgerect     | Ja                     |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                     |
| Rollladen           | Ja                     |
| seniorengerecht     | Ja                     |

## Objektbeschreibung

Ihr vollständig modernisierter Bungalow verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 3 Zimmern – aufgeteilt auf Entree und Flur, eine Küche mit Sitzecke, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heimkino, zwei weiteren Hobby-/Aufenthaltsräumen, einem Waschkeller, einem Heizungsraum sowie einem kleinen Werkraum. Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 110m<sup>2</sup> inkl. und ca. 318m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1969 in einer ruhigen, sehr zentralen und beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut. Es wurde nicht nur fortlaufend Instand gehalten, sondern 2015 sogar komplett modernisiert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen

Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie stufenlos durch eine robuste Echtholztür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang und ein zentraler Flur führt Sie in jeden Raum Ihres Bungalows. Der Laminatboden überzeugt durch einen „Vintage“-Look insbesondere im Zusammenspiel mit den hell gestalteten Wänden. Im EG gelangen Sie vom Entree zunächst in das erste Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer. Je nach Bedarf kann das Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Der zuvor gewählte Bodenbelag wird hier fortgesetzt. Die dunklen Fenster sind doppelverglast, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt sowie die Innentüren in modernem Weiß gehalten.

Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie sich in Ihrer überdurchschnittlich großen Küche und einem offenen Raumkonzept wieder. Als eines von vielen Highlights hinterlässt hier ein überdachtes Atrium (weiße Aluprofile) mit elektrischem Fenster (doppelverglast) sowie Innen- und Außenmarkise einen bleibenden Eindruck. Die Küche bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche eine kleine Essecke oder Theke. Die passgenaue und hochwertige Marken-Einbauküche mit grauen Fronten, Arbeitsplatte in Holzoptik sowie Elektrogeräten kann auf Wunsch übernommen werden. Auch hier wird der vorherige Boden fortgesetzt. Die Decke ist teils abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Wände sind analog zu den Fronten der Küchenzeile gestaltet. Eine braune Schiebetür, auch in einer Art „Vintage“-Optik, dient als weiterer Blickfang in der Küche. Das erste der beiden (innenliegenden) Badezimmer ist halbhoch in Schwarz gefliest und mit einer barrierearmen Dusche sowie einer (teil-) abgehängten Decke ausgestattet.

Weiter betreten Sie den geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet neben dem Platzangebot vor allem die Beleuchtung am Rande der Decke mit Liebe zum Detail. Im Wohnbereich setzen sich sowohl der gepflegte Boden als auch die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem Flur fort. Für die entsprechende Lichtdurchflutung sorgt vor allem die große und helle Fensterfront, die den Bereich mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt.

Alle Fenster sind doppelverglast, ebenfalls dunkel, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei Bedarf könnte der Grundriss natürlich auch angepasst und ein anderes Konzept realisiert werden, in dem die Räume neu angeordnet werden. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit Außenfliesen belegt und eine feste Markilux-Pergola (ca. 8x5m) installiert. Die seitlichen Führungsschienen halten bis Windstärke 6 und zwei absenkbar Säulen dienen als optimierter Regenwasserablauf. Der anschließende eindrucksvolle Garten ist sehr gepflegt und liebevoll angelegt. Einen besonderen Blickfang stellt Ihr Schwimmteich dar. Dieser ist mit Steinen eingefasst und mit einem kleinen Wasserfall ausgestattet. Es gibt keinen Rollrasen und damit keine Mäharbeiten. Bei Bedarf kann dieser selbstverständlich auch verlegt werden. Ein ebenso mit Steinen umrandeter Weg führt Sie über Ihr Grundstück bis zum großzügigen Gartenhaus. Hier steht Ihnen eine weitere mit Holz belegte Terrasse zur Verfügung. Der gesamte Außenbereich kann als eine Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Das Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten schließt den Wohnraum des Erdgeschosses ab. Die Wände und die Decke sind hier aufwändig gestaltet, der Boden ist weiterhin mit Laminat in Holzoptik verlegt und die Fenster analog zum Rest des Hauses. Als Highlight muss hier der Bad en Suite-Charakter hervorgehoben werden. Ihr zweites, stilvoll (schwarz) gefliestes Badezimmer mit barrierearmer Dusche und (teil-) abgehängter Decke betreten Sie nämlich unmittelbar von Ihrem Schlafzimmer aus. Dieses wird somit exklusiv von Ihnen genutzt.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Bereits die Treppe mit Holzstufen, das Edelstahlgelände und die grauen Wände machen beim Herunterlaufen Freude auf mehr. Eine weitere Fläche von ca. 100m<sup>2</sup> runden das Gesamtbild Ihres Hauses ab. Auf dieser Etage warten insgesamt fünf harmonisch angeordnet Räume auf Sie. Direkt ins Auge fällt das extravagante Heimkino als absolute Besonderheit. Weiter gelangen Sie in einen weiteren Hobbyraum, der derzeit als Abstellraum genutzt wird, sowie einen dritten Aufenthaltsraum, der als Ankleideraum dient. Dazu stehen ein Waschkeller und ein Heizungskeller zur Verfügung. Eine kleine Werkbank findet im letzten Raum Ihres Untergeschosses Platz. Alle Räume (mit Ausnahme des Versorgungsraumes) sind mit einem Bodenbelag versehen und beheizt. Ihr Haus verfügt über Heizkörper und wird über Fernwärme beheizt. Ihr Fahrzeug können Sie direkt auf der Straße vor Ihrem

Haus abzustellen. Dort existieren zahlreiche kostenfreie Parkplätze.

Tragende Wände Ihres 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 rot verklindert und verputzt – klassisch niederrheinisch – und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist eine Echtholztür mit Glaselementen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach.

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits ca. 400m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine Einbahnstraße, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils weiteren Einbahnstraßen. Die für eine Bungalowsiedlung nicht typische Lage Ihres Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Ein Spielplatz für Ihre (Enkel-) Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 800m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 500m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 700m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,3km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka oder Aldi befinden sich z.B. in ca. 850m, Penny in ca. 1,1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1km.

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, ca. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Busverbindungen (929) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Neukirchener Ring in ca. 600-700m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2 bzw. 3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere der angrenzende Klingerhuf (ca. 1,5km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 2,5km) bezeichnet werden. Ein Besuch im ViVA-Eventpark oder dem Jugendzentrum, Grillen auf einem der Grillplätze oder einfach nur das Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Hochwertige Naturstein-Fliesenböden und Laminatböden
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden sowie große, helle Fensterfront
- Zeitlose weiße Innentüren und braune Schiebetür in „Vintage“-Optik als Blickfang in der Küche
- Überdachtes Atrium mit elektrischem Fenster, Innen- und Außenmarkise als Highlight im Haus
- (Teil-) abgehängte Decke mit kleinen Details als weitere Highlights in der Küche
- Neuwertige und moderne Marken-Einbauküche mit Elektrogeräten optional
- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung

- Zwei stilvoll geflieste Badezimmer mit barrierearmer Dusche und (teil-) abgehängter Decke (davon eins mit Baden Suite-Charakter)

Kellergeschoss:

- Komplett ausgebauter und beheizter Keller
- Großzügige Fläche – aufgeteilt auf fünf Räume
- Extravagantes Heimkino als absolute Besonderheit
- Abstell- und Lagerflächen sowie Waschkeller
- Hochwertige Bodenbeläge

Garten:

- Pflegeleichter, veränderbarer Vorgarten
- Gepflegter Garten inkl. kleinem Weg und Einfriedung
- Geflieste Terrasse mit ausreichend Platz sowie elektrische Markilux-Pergola
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse
- Großzügiger Schwimmteich inkl. kleinem Wasserfall
- Gartenhaus mit zusätzlicher Terrasse

Sonstiges:

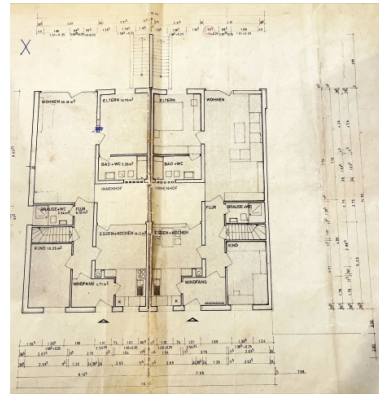
- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk sowie Betondecken
- Flachdach und Vordach
- Fernwärme-Heizung und Heizkörper
- Freie PKW-Stellplätze vor dem Haus

## 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.

## Adresse

Wichernstraße 19  
47506 Neukirchen-Vluyn



## **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)