

# Modernes Neubau-Einfamilienhaus nach Ihren Wünschen in Toplage von Vluyn

Bachstraße  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	5,95% des Grundstückspreises, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	590.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	138 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	365 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2022
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihr modernes Neubau-Einfamilienhaus wurde vom Architekten in zwei verschiedenen Varianten – sowohl in den

Grundrissen als auch in den Ansichten – geplant. Der optimal gestaltete Grundriss mit 4 Zimmern ist dabei jeweils sehr modern skizziert und flexibel veränderbar. Ihr Haus ist aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer offenen Küche, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC und einer Abstellkammer. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer mit Ankleideecke und Kinderschlafzimmer oder Gästezimmer bzw. Büro nutzbar sind, sowie ein großes Badezimmer. Optional kann noch weiterer Wohnraum generiert bzw. die vorhandene Fläche umgeplant werden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heizungs- und Waschkeller, einem großen Hobby-/Aufenthaltsraum und einem Hauswirtschafts-/Lagerraum. Optional kann hier auch eine Kelleraußentreppe installiert werden.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, weitere Fahrzeuge abzustellen. Von der Garage führt eine Tür direkt in den Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen vor Ihrem Haus.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 138m<sup>2</sup> sowie ca. 365m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese kann bei Bedarf auf bis zu ca. 545m<sup>2</sup> erweitert werden. Dann wäre der Gebäudekomplex zusätzlich auch noch erweiterbar und in L-Form gestaltbar. Es wird 2022 in ruhiger, absoluter Bestlage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wird nach dem neuesten Stand der Technik in moderner Bauweise erstellt, sodass ein Einzug ohne die sonst durch Altbau-Immobilien obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Normalerweise würden hier jetzt eine detaillierte Beschreibung Ihres Hauses inkl. einem Rundgang sowie die einzelnen Ausstattungsmerkmale Ihrer Räume stehen. Allerdings haben Sie bei diesem projektierten Neubau noch sämtliche Gestaltungs- und Änderungsmöglichkeiten, die Sie individuell mit unserem Haushersteller, der Becker Haus + Immobilien GmbH aus Neukirchen-Vluyn, und Architekten besprechen und abstimmen können.

Der Preis inkl. des Grundstücks beträgt je nach Ausstattung ab 590.000€.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich vorab gerne direkt an uns!

## 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 sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in ca. 350m Entfernung. Bei Ihrem Grundstück handelt es sich um ein Grundstück, welches aus einem Bestandsgrundstück ausgetrennt wird, in einem sehr gepflegten Wohngebiet. Ihr Grundstück grenzt unmittelbar an eine Seitenstraße, sodass Sie nur einen bzw. zwei direkte Nachbarn haben. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Es handelt sich um eines der letzten freien Grundstücke in dem Gebiet. Im weiteren Verlauf des Gebietes folgen insbesondere Felder, die ideal für Sparziergänge sind.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, zwei weitere in weniger als ca. 800m. Der nächste Kindergarten liegt ebenso ca. 650m entfernt wie eine Grundschule. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 1,4km gegeben.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka, Aldi oder Lidl befinden sich z.B. in ca. 800m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m.

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. 8-9km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die erste Busverbindung (6, 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – steht in ca. 450m bereit. Die Autobahnauffahrt der A40 (A57 etc.) befindet sich in ca. 2 bis 2,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können vor allem die zahlreichen Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam

mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können, bezeichnet werden. In Summe bieten die direkte idyllische Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Beispielhafte Ausstattungs-Beschreibung

Erdgeschoss:

- Moderne Fliesenböden in 2-facher Ausführung (Eingangs- und Wohnbereich)
- Geschmackvoll gestaltete, tapezierte sowie gestrichene Wände
- In die Decken eingelassene LED-Einbaustrahlern
- Dreifachverglaste Fenster mit elektr. Rollläden und Belüftungssystem
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Zeitlose, weiße Innentüren sowie hochwertige Glastür im Wohnzimmer
- Offene und moderne Grundrissgestaltung individuell veränderbar
- Fußbodenheizung und Kamin

Obergeschoss:

- Moderne Vinylböden in grauer Holzoptik
- Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände
- Dreifachverglaste Fenster mit elektr. Rollläden und Belüftungssystem
- Halbhoch hell gefliestes Badezimmer mit Fenster, großer Walk-In-Dusche und Badewanne
- Integrierte Ankleideecke im Elternschlafzimmer

Garten:

- Komplette Einfriedung und Pflasterung sowie optional Vorgarten
- Hochwertig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, der Rückseite des Grundstücks und der Garage
- Großzügige Grundstücksfläche und flexible Gartengestaltung

Sonstiges (Keller etc.):

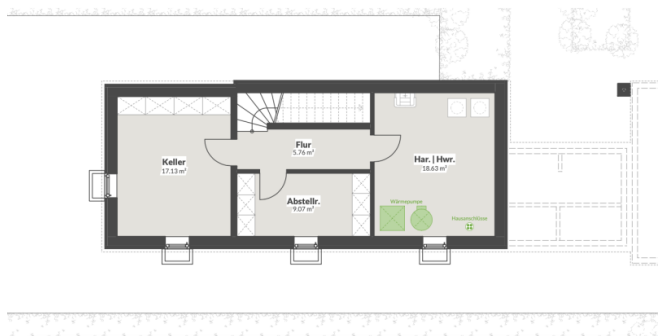
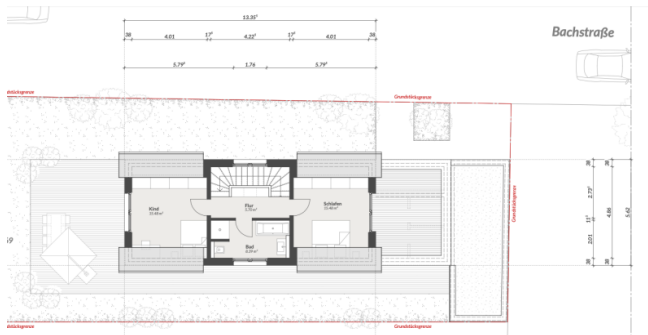
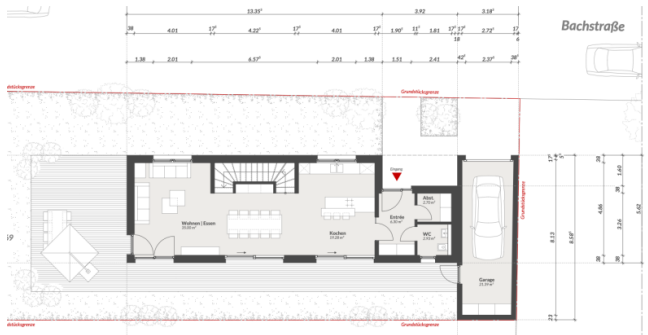
- Massivbauweise und Betondecken sowie Putzfassade mit weißem Anstrich
- Private Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie 1 zusätzlicher Außenstellplatz
- Komplette ausgebauter und beheizter Keller, u.a. mit Fliesenböden
- Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch- und Heizungskeller
- Luftwärmepumpe

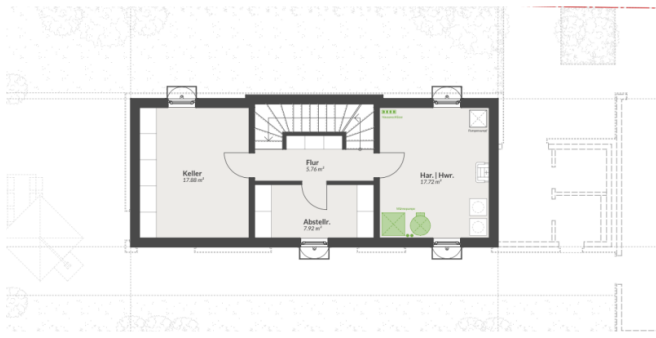
## Sonstiges

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

Bachstraße  
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)