

# Familiengerechtes Reihenhaus mit viel Potenzial in Bestlage von Neukirchen

Kranichstraße 12  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

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

Kaufpreis	325.000,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	234 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr gepflegtes Reihenhaus 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 Gäste-WC und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse

und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Zimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer, das z.B. als Elternschlafzimmer nutzbar ist. Der Abstellraum mit Fenster, der aktuell als Nutzfläche definiert ist, könnte auch als Ankleideraum dienen oder zu einem Büro umgestaltet werden.

Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaut Ebene drei Räumen: einem Badezimmer und Waschkeller, einem Hobbyraum, einem Heizungsraum sowie einem Abstell- bzw. Lagerraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 131m<sup>2</sup> und ca. 234m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1970 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie teilweise bereits renoviert. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem begrünten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür aus Holz, versehen mit einem Glaselement, betreten. Ein Vorbau (Vordach) schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele in Empfang. Ihr zeitlos gefliester Flur führt Sie in Ihre weiteren Räume sowie ins Treppenhaus. Das vollständig weiß geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich im Eingangsbereich.

Ihre Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Die aktuelle Küchenzeile ist bereits inkludiert. Hier können Sie selbstverständlich Ihre auch Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen!

Ihr offener Wohn- und Essbereich, der mit fast 30m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der hochwertige Stabparkettboden punkten mit Liebe zum Detail. Die offene Wand zwischen Wohn- und Esszimmer fungiert als echter Blickfang. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppelverglaste Scheiben befinden sich in dunklen Rahmen und sind mit Rollläden ausgestattet. Bei den Innentüren handelt es sich um Holztüren. Im Wohn- und Essbereich sind die Wände und Decken, wie schon im Flur, tapeziert und hell gestrichen. Von Ihrem Wohnbereich, sowie auch von der Rückseite Ihres Grundstücks, aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert und eine Markise, die ausreichend Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Sie finden hier genug Platz für einen Pool, ein Hochbeet oder ein Trampolin für Ihre Kinder. Der gesamte Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet neben der gut instandgehaltenen Treppe vor allem das Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer: zwei großzügige Kinderzimmer und ein z.B. kleineres Gästezimmer oder Büro. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch anderweitig genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umstrukturiert werden. Da die Wände zwischen den Schlafräumen optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Teppich, der jedoch erneuert werden sollte. Die dunklen Holzfenster sind doppelverglast und die Innentüren ebenfalls passend in Holz gehalten. Ihr Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Alu-Fenster ausgestattet.

Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ebenfalls hell gestaltetes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung der Räume stellt Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung: Ihre zwei Zimmer sind aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Ankleideraum (derzeit als Nutzfläche deklariert) vorgesehen. In nur wenigen Schritten kann auch diese Fläche durch eine Öffnung der Wand komplett offen gestaltet werden. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. So könnten Wasseranschlüsse verlegt und installiert werden, sodass die Integration eines zusätzlichen Badezimmers denkbar ist. Wie bereits im OG wurde auch hier ein Teppichboden verlegt sowie die Wände tapeziert und hell gestrichen. Der Dremmel dient aktuell als praktische Abstellfläche.

Über den Treppenabgang unterhalb der Treppe im EG gelangen Sie in Ihren ausgebauten und beheizten Keller. Im

Untergeschoss finden Sie insgesamt vier Räumen. Diese sind aufgeteilt in einen Waschkeller mit Bad, einen Heizungsraum, einen Hobbyraum sowie einen Lager- bzw. Abstellraum. Hier finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher. Ein weiterer Pluspunkt ist Ihre Kelleraußentreppe, die Sie direkt in Ihren Garten führt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem zu Ihrer Häuserreihe gehörenden Garagenhof. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt vor dem Haus und in den umliegenden Straßen.

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 ist derzeit verklindert und verfügt somit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.?

## Lage

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. 500m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die für großzügige Grundstücksgröße sowie Randlage Ihres Grundstücks gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 100m, weitere nur wenige Meter weiter. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 150m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 300m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. in ca. 350m und Edeka in ca. 850m. 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. 7-8km).

Die ersten Busverbindungen (912, 929) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Friedensstraße in ca. 350m 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 nahegelegene Niederberg Park (ca. 3km) 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:

- Vorbau („Vordach“)
- Zeitlose helle Fliesen- und Stabparkettböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände



- Doppeltverglaste Alufenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfront
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Weiß gefliestes und beheiztes Gäste-WC mit Fenster
- Offene und praktische Grundrissgestaltung

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Teppichböden (Erneuerung nötig) sowie hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Doppelverglaste Holzfenster sowie passende Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Sehr gut erhaltenes Treppenhaus mit gut erhaltenen Treppenstufen
- DG mit einem großen Schlafzimmer sowie einem Abstellraum (Wohnraum möglich)
- Ideal genutzte Abstellflächen im Drempe

Kellergeschoss:

- Ausgebauter (u.a. Fliesenböden) und beheizter Keller mit großzügiger Fläche
- U.a. Abstell- und Lagerflächen sowie Heizungs-, Waschraum und Badezimmer mit Dusche
- Direkter Zugang vom Flur sowie von der Kelleraußentreppe

Garten:

- Pflegeleichter und begrünter Vorgarten
- Gepflegter, großzügiger und blickgeschützter Garten inkl. Einfriedung
- Gepflasterte Terrasse in West-Ausrichtung mit ausreichend Platz sowie Markise
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und vom Außenbereich

Sonstiges:

- Massivbauweise mit zweischaligem Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Gasheizung und Warmwasserspeicher
- Private Garage auf dem Garagenhof

## 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

Kranichstraße 12  
47506 Neukirchen-Vluyn





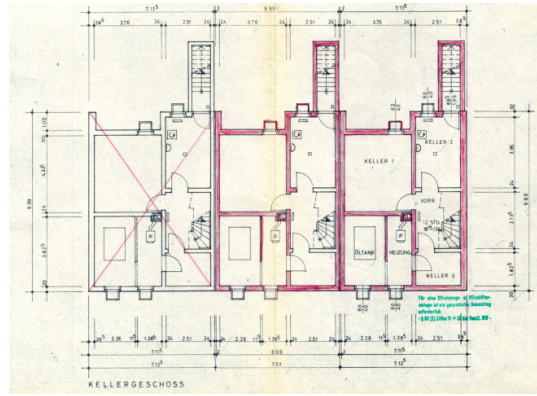
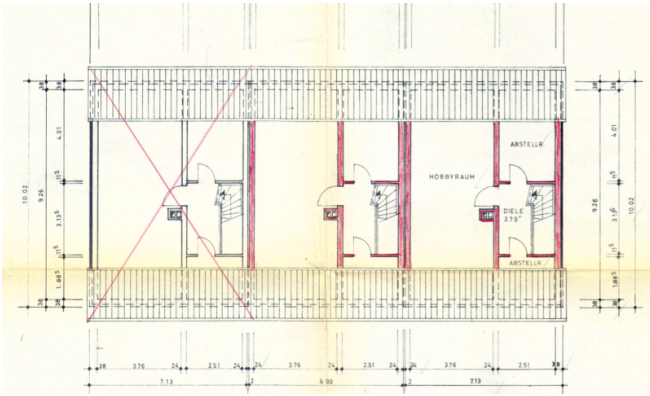
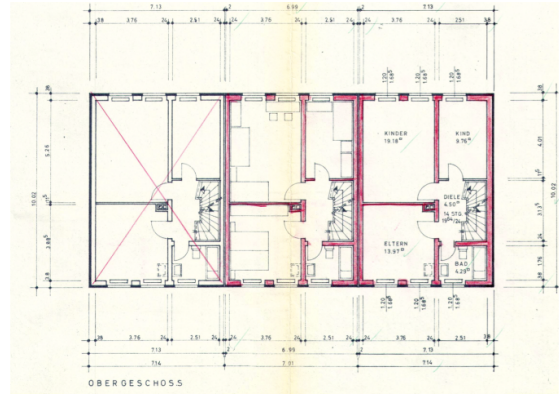
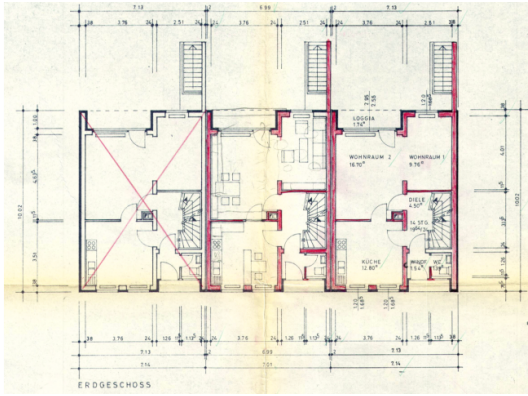












## **Ansprechpartner**

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)