

# Zur Miete: Renoviertes Einfamilienhaus mit Traumgarten im Zentrum Vluyns

Peschkenstraße 5  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800,- €
Warmmiete	2.260,- €

Nebenkosten	460,- €
Anzahl Carports	1
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	217 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	35 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.169 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1961, Anbau 1986, Sanierung 2022
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Kamin	Ja
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr großzügiges Einfamilienhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 7 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, und ein Badezimmer. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Hobbyraum, einem Heizungskeller, einer Waschküche sowie einem Vorratsraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 217m<sup>2</sup> und ca. 1.169m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1961 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn auf einer ruhigen Straße unmittelbar am Zentrum gebaut. 1986 folgte die Errichtung eines Anbaus. Da das Gebäude sowohl fortlaufend Instand gehalten und gepflegt als auch 2022 komplett saniert wurde, ist ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll angelegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit zwei feststehenden Glaselementen. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele mit hochwertigem Fliesenboden und praktischer, integrierter Garderobe in Empfang. Das komplett geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich. Dieses wurde 2022 vollständig modernisiert. Ihre gegenüberliegende Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Zudem erwartet Sie ein toller Ausblick in Ihren traumhaften Garten. In Ihrem angrenzenden Esszimmer haben Sie eine große Stellfläche und Platz für einen Esstisch für Ihre ganze Familie zur Verfügung.

In Ihren beeindruckenden, offenen Wohn- und Essbereich, der mit ca. 70m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, gelangen Sie ebenfalls von Ihrem Eingangsbereich aus. Die komfortable Wohnfläche ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der offene Kamin punkten hier mit Liebe zum Detail. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten Fenster aus Kunststoff sind mit Rollläden ausgestattet. Der Bodenbelag ist ein hochwertiger Parkettboden. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen. Einen echten Blickfang stellt insbesondere die freie Sicht durch Ihren Wohnbereich in Ihren Garten dar. Eine Öffnung der Wand zwischen Bestandsgebäude und Anbau untermauert Ihnen dieses Highlight.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit Natursteinen gepflastert und eine Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und lässt keine Wünsche offen. Speziell die riesige Rasenfläche lässt Ihnen viel Gestaltungsspielraum. So sind das Aufstellen eines Pools oder diverser Spielgeräte für Ihre Kinder problemlos möglich. Mehrere Wasseranschlüssen vereinfachen die Bewässerung Ihrer Pflanzen. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt und mit besonderem Augenmerk angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Auf der anderen Seite Ihres Hauses finden Sie das erste von zwei Schlafzimmern im EG. Ein perfektes Elternschlafzimmer, ebenerdig und als Bad en Suite, ist hier vorstellbar. Ein hochwertiger Parkettboden wurde mit den doppeltverglasten Kunststofffenstern inkl. Rollläden kombiniert und Wände sowie Decken wurden erneuert hell gestaltet. Das Badezimmer wurde 2022 komplett modernisiert. Es ist stilvoll gefliest und verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, zwei Waschbecken und ein Fenster. Das letzte Zimmer Ihres EG ist derzeit als Büro geplant. Die vorherigen Ausstattungsmerkmale greifen auch hier wieder. Die Innentüren dieser Etage sind alle Weiß lackiert.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet vor allem das vorhandene Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer, die ideal als Kinderzimmer nutzbar sind, sowie ein Badezimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein anderes Raumkonzept geschaffen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen

ist Vinyl, der erst 2022 neu gelegt worden ist. Die Kunststofffenster sind doppelverglast und mit Rollläden bestückt. Die Innentüren sind, wie bereits im EG, zeitlos Weiß lackiert. Ihr Badezimmer ist modern gestaltet und vollständig gefliest. Es wurde ebenfalls 2022 vollständig erneuert und ist mit einem großen Waschbecken, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Die Einbaustrahler in der Decke runden das Gesamtbild ab.

Über den Treppenabgang im Flur des EG gelangen Sie zuletzt in Ihre unterkellerte Ebene. Diese ist vollständig ausgebaut. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt vier Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Hobbyraum mit direktem Zugang zum Außenbereich über eine Kelleraußentreppe, einen Heizungskeller sowie eine Waschküche und Lager- bzw. Abstellflächen. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Fernwärmeheizung. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Zwei Stellplätze befinden sich darüber hinaus noch davor. Alternativ können Sie auch Ihr Carport auf der anderen Seite des Grundstücks nutzen. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich auf Ihrer sowie 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 verputzt und weiß gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist massiv. 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 der Peschkenstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell der süd-östlich von Ihrem Haus gelegene Plankendickskendel, wo viele Grünflächen zu finden sind, ist beliebt für Spaziergänge. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl und Aldi befinden sich z.B. schon in ca. 550m, Edeka in ca. 800m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 500m. 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. 8km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 350m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 750m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 800m und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,7km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Springenweg in ca. 300m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km bzw. 6km 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 die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Hochwertige Fliesenböden sowie Stabparkettböden
- Hell tapezierte und gestrichene Wände (und teils Decken)
- Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden sowie zeitlose Innentüren aus Holz

- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Wandöffnung zwischen Wohn- und Essbereich
- Komplett modernisiertes Badezimmer mit 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne und Fenster
- Komplett modernisiertes und gefliestes Gäste-WC
- Großzügige und offene Grundrissgestaltung (u.a. 2 Schlafzimmer)
- Zahlreiche weitere Highlights wie z.B. ein offener Kamin

Obergeschoss:

- Hochwertige Parkettböden sowie Teppichböden
- Hell tapezierte und gestrichene Wände (und teils Decken)
- Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden sowie zeitlose Innentüren aus Holz
- Vollständig modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Fenster

Kellergeschoss:

- Ausgebauter Keller (u.a. Fliesenböden)
- Großzügiger Fläche aufgeteilt auf vier Räume:  
u.a. Hobbyraum, Heizungskeller, Waschküche sowie Abstell- und Lagerflächen
- Direkter Zugang vom Erdgeschoss (Flur) sowie über eine Kelleraußentreppe

Garten:

- Pflegeleichter Vorgarten mit direktem Zugang zum Garten und Vordach mit Beleuchtung
- Großer und blickgeschützter Garten, Rasenfläche und Gartenhaus
- Hochwertig gepflasterte Terrasse mit Markise in Süd-West-Ausrichtung mit ausreichend Platz
- Erreichbarkeit von der Rückseite des Grundstücks

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich sowie Betondecken
- Haupthaus mit Satteldach und Anbau mit Flachdach
- Fernwärme-Heizung
- Private Garage sowie Carport und weitere Stellplätze

## Sonstiges

Bitte halten Sie bei Interesse kurzfristig entsprechende Liquiditätsnachweise bereit!

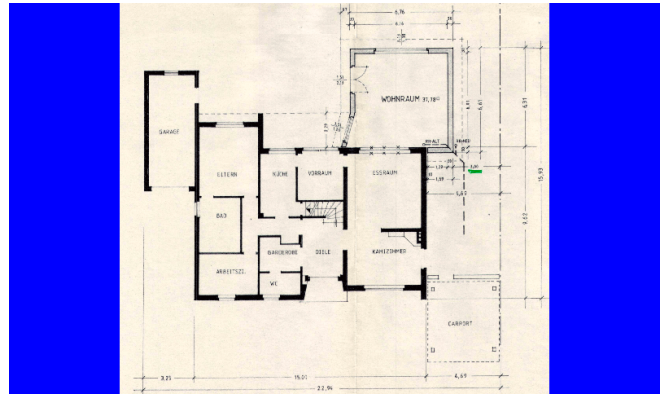
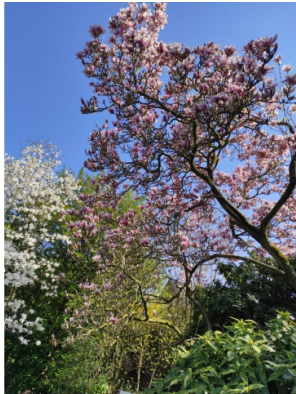
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Peschkenstraße 5  
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)