

# Von Neukirchen nach Hülsdonk: Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in traumhafter Grünlage

Am Schützenhaus 12  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	469.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	109 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	481 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	3
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1979
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, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Einfamilienhaus, das sich auch perfekt als Zweifamilienhaus eignet, bietet Ihnen eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 481m<sup>2</sup> und eine herausragende Wohnfläche von ca. 177m<sup>2</sup> sowie ca.

109m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die 4 Zimmer sind bisher aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, die sich jeweils autark bewohnen lassen oder auch mit wenigen Handgriffen wieder zusammen genutzt werden können. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Badezimmer, einem Schlafzimmer, einem Ankleide- oder Abstellraum, einer Küche sowie einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss, das über eine separate Außentreppe betreten werden kann, überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein weiteres Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon. Hinzu kommt ein Zugang zum Spitzboden sowie eine unterkellerte Ebene mit fünf weiteren Räumen: einem Hobbyraum, einem Vorratsraum, einem Abstell-/Werkraum, einem Waschkeller und einem Heizungskeller. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus.

Ihr neues Zuhause wurde 1979 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns, ruhig, unmittelbar vieler Grünflächen gelegen, und dennoch zentral, im Ortsteil Neukirchen gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, sollte mit wenigen Handgriffen aber ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und den modernsten Anforderungen entsprechen können. Während das Obergeschoss bereits in einem adäquaten Zustand ist, können Sie im Erdgeschoss mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nachlegen. Ein An- bzw. Umbau ist ebenso möglich wie eine Neustrukturierung des Grundrisses. Ihr Einzugstermin ist bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und liebevoll angelegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur eine Stufe betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihre große Küche, die über eine zusätzliche Tür zum Garten verfügt. Diese bietet Ihnen genug Platz für einen großen Esstisch für Ihre ganze Familie sowie für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Mit einer Öffnung der zwischenliegenden Wand zum Wohnbereich entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die dem modernsten Stil entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere die praktische Fußbodenheizung, das mit ca. 40m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Die doppeltverglasten Fenster sind aus Holz und Rollläden wurden verbaut. Der Fliesenboden aus dem Eingangsbereich wurde fortgesetzt, die Innentüren in Echtholz (Eiche) gehalten. Die Wände wurden hell gestaltet und die Decken mit Holz abgehängt.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt das Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren großzügigen und grünen Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche gepflastert und durch eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt. Der anschließende Garten ist blickgeschützt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können im praktischen Schuppen gelagert werden. Eine Gartenhütte mit weiteren Sitzmöglichkeiten im Freien bietet weitere Nutzungsoptionen wie z.B. die Integration einer Sauna. Zuletzt wurde auch eine Fläche hinter Ihrer Garage gepflastert und durch eine fest installierte Pergola ergänzt. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem großen, hellen Schlafzimmer fort. Von diesem Blicken Sie direkt in Ihren grünen Garten und können die Atmosphäre bereits direkt nach dem Aufstehen genießen. Der angrenzende Abstellraum kann ideal als Ankleide umfunktioniert werden. Ihr Badezimmer ist komplett gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Ein komplett gefliestes Gäste-WC ergänzt das Angebot dieser Etage sinnvoll.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss ist aktuell geschlossen, um eine Nutzung von zwei getrennten Wohneinheiten zu forcieren. Dieser kann jedoch problemlos wieder geöffnet werden. Sie haben folglich sowohl die

Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit z.B. einer vermieteten Obergeschosswohnung zu bewohnen. Derzeit führt Sie eine separate Außentreppe aus Edelstahl in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie ein moderner und lichtdurchfluteter Grundriss. Zu Beginn gelangen Sie in Ihren großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche. Die bestehende, zeitlose Einbauküche ist auch hier bereits inkludiert. Weiter betreten Sie Ihren ca. 15m<sup>2</sup> großen Balkon, der einer Dachterrasse gleichkommt. Von hier aus haben Sie eine atemberaubende Aussicht über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft. Eine installierte, elektrische Markise spendet Ihnen, wie bereits auf der Terrasse des unteren Geschosses, im Sommer bei Bedarf Schatten.

Über Ihre Diele kommen Sie dann in Ihr großes Schlafzimmer sowie in Ihr vollständig gefliestes Badezimmer. Dieses ist aktuell mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und kann bei Bedarf in Kombination mit dem Schlafzimmer zu einem Bad en Suite umgebaut werden. Ihr zusätzlicher Abstellraum wurde bislang als kleines Büro genutzt, eignet sich jedoch auch optimal als Ankleide.

Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage, wie bereits zuvor, um doppelverglaste, braune Holzfenster, die mit Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist mit Ausnahme des Schlafzimmers, in dem ein Teppichboden verlegt wurde, ein moderner Fliesenboden. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten. Der Spitzboden ist ausschließlich Nutzfläche.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Abstell-/Werkraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller. Eine Kelleraußentreppe rundet den Wohnkomfort ab. Aktuell als Nutzfläche wäre hier auch eine Anpassung zu Wohnzwecken denkbar. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Garagentor sowie mit einer Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich direkt davor. Auch durch eine Gartentür gelangen Sie von hier aus in Ihren Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Haus.

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 ist derzeit verklinkert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Holz, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

## Lage

Sie möchten in einer der besten Lagen Neukirchens – unmittelbar im Grünen und an Moers-Hülsdonk gelegen - leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße mit nur wenigen Häusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die ideale Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit grüner Umgebung gewährleisten Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer in ca. 700m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 1km Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen) bereits in ca. 850m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,6km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 500m, Penny und Aldi in ca. 750-850m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 220-350m. Moers-Hülsdonk erreichen Sie zudem in nur wenigen Min. über die Brücke.

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. 4-5km).

Die ersten Busverbindungen (7, 912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Hülsdonker Str. in ca. 240m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,4km und 3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

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 überdurchschnittlich viel Grün und mit dem Naturschutzgebiet des Klingerhufs auch ein weiteres lokales Highlight in direkter Nähe (ca. 700m). Der beliebte Niederberg Park (ca. 2,3km), die Halde Norddeutschland (ca. 3,4km) sowie der Freizeitpark Moers (ca. 2,4km) bzw. der Schlosspark Moers (ca. 3,6) können alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Fliesenboden, Echtholztüren sowie hell gestaltete Wände und mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, braune Holzfenster mit Rollläden sowie Fußbodenheizung auf der Etage
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Großes Schlafzimmer mit direktem Blick in den Garten sowie Ankleide- bzw. Abstellraum
- Küche mit zusätzlicher Außentür sowie Einbauküche
- Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Komplett gefliestes Gäste-WC

Obergeschoss:

- Nutzung als autarke Einheit möglich, separater Zugang über eine Außentreppe (NP >25.000€)
- Moderne Fliesenböden (Schlafzimmer Teppich) und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, braune Holzfenster mit Rollläden
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon
- Balkon in sonniger West-Ausrichtung und mit traumhaften Garten-Blick sowie Markise
- Offene Wohnküche inkl. Einbauküche
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster

Keller:

- Kellergeschoss mit 5 großzügigen, praktischen Räumen sowie Kelleraußentreppe
- Hobbyraum, Vorratsraum, Abstell-/Werkraum, Waschkeller sowie Heizungskeller

Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit traumhaftem Außenbereich
- Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten
- Großer, gepflegter Garten in sonniger West-Ausrichtung mit viel Gestaltungspotenzial
- Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie elektrische Markise
- Rasenfläche, Gartenhaus, Schuppen, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, vom Keller, von der Garage und von der Vorderseite

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (OG vorne Schiefer, hinten Putz)
- Satteldach mit leichtem Dachüberstand und Gaube
- Garage mit Tür sowie weiterer Stellplatz davor
- Diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten sowie Grundrissoptimierung möglich

## 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.

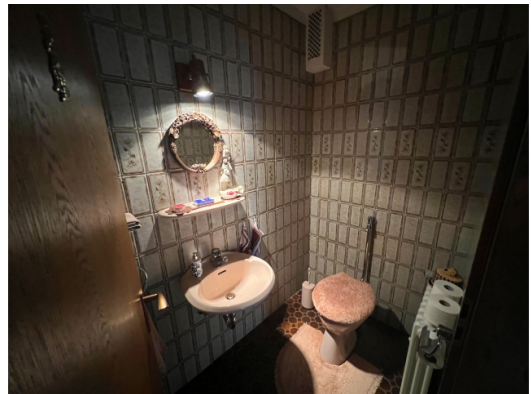
## Adresse

Am Schützenhaus 12  
47506 Neukirchen-Vluyn

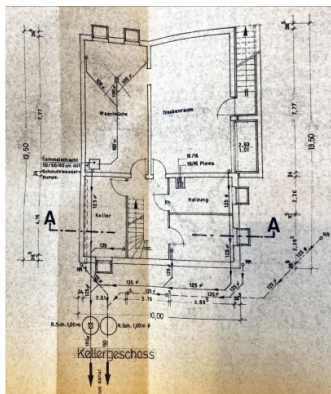
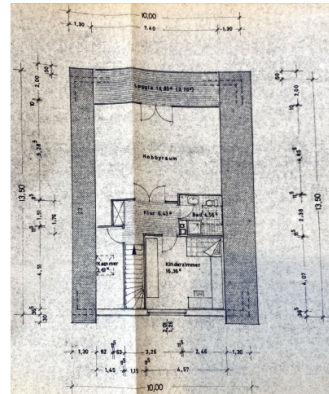
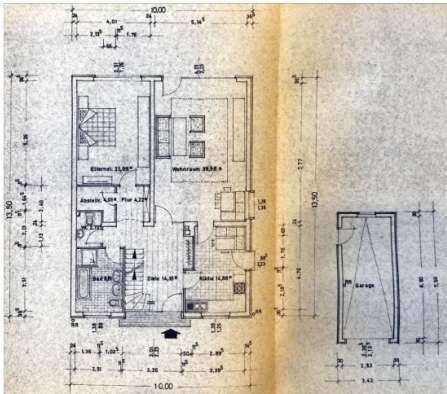












## **Ansprechpartner**

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)