

Traumhafte Doppelhaushälfte mit herausragender Wohnfläche und zweitem Eingang – unmittelbar am Ortskern Neukirchens



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	439.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	186 m ²
Nutzfläche	57 m ²
Grundstücksfläche	290 m ²

Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1974 & 1993
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	August 2024

Ausstattung

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

Objektbeschreibung

Ihre stilvolle Doppelhaushälfte, die sich auch perfekt als Zweifamilienhaus bzw. DHH mit Einliegerwohnung oder Lebensmittelpunkt mit Arbeitsstätte eignet, bietet Ihnen eine kompakte Grundstücksfläche von insgesamt ca. 290m² und eine herausragende Wohnfläche von ca. 186m² sowie ca. 57m² Nutzfläche. Die 5 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Aktuell zusammen genutzt, lassen sich die Gebäudeteile im Bereich des OG mit wenigen Handgriffen voneinander trennen und autark bewohnen.

Das Erdgeschoss besteht dabei bisher aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, 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, zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem durchlaufenden Balkon, ein Badezimmer sowie eine

Büro-/Ankleideecke und einen weiteren großzügigen Wohnbereich mit einzigartiger Galerie. Hinzu kommt ein Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss, wo ein weiteres, großes Schlafzimmer mit einem weiteren Badezimmer auf Sie warten. Eine unterkellerte Ebene mit drei Räumen: einem Hobbyraum mit Kelleraußentreppe, einem Waschkeller und einem Heizungskeller runden Ihren Wohnkomfort ab.

Ihr neues Zuhause wurde 1974 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns, ruhig und dennoch zentral, mit bester Nahversorgung, im Ortsteil Neukirchen gebaut. Im Jahr 1993 erfolgte dann die Erweiterung mit einem Anbau über der Garage. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, instandgehalten und teilweise bereits modernisiert. In wenigen Schritten kann es selbstverständlich auch mit einigen obligatorischen Maßnahmen ganz auf Ihre Wünsche angepasst und modernsten Anforderungen gerecht werden. Ein Umbau zur Nutzung eines Zweifamilienhauses 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 und bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie über einen gepflasterten Weg Ihr neues Heim. Stufenlos betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen, wo Sie ein Vordach bei Regen schützt. Dort nimmt Sie eine freundliche Diele mit hochwertigem Solnhofener Natursteinboden, als erstes Highlight, und Rauputz in Empfang. Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihr bereits modernisiertes Gäste-WC. Dieses ist mit einer Unterputz-Armatur und einem Fenster ausgestattet. Natursteinfliesen und Rauputz setzen sich optisch fort. Ihre große, separate Küche liegt unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite Ihres Flures. Diese bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Die bestehende Marken-Einbauküche (Nobilis mit Miele-/SBH-Geräten, Baujahr 2020) kann optional übernommen werden. Ihre angrenzende Essecke verfügt über einen großen Esstisch für Ihre ganze Familie und ist einem besonderen Landhaus-Stil in Zirbelkiefer erstellt worden – ein echter Blickfang! Mit einer Öffnung der zwischenliegenden Wand zum Wohnbereich könnte hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche entstehen. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen. Die Innentüren sind bisher allesamt modern in Weiß gehalten.?

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Auf die Darstellung wurde in diesen Räumlichkeiten ein besonderes Augenmerk gelegt. Es punktet insbesondere das Zusammenspiel aus dem modernen Holzboden, der mit Holzelementen abgehängten und weiß gestalteten Decke sowie der hellen Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Die doppelverglasten Fenster sind aus Alu und manuelle Rollläden wurden verbaut. Das mit über 30m² großzügige Platzangebot sowie der gemauerte und mit Holz verzierte Kamin sorgen für einen passenden Komfortbereich.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren kompakten und grünen Außenbereich in sonniger Süd-West-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche gefliest und durch eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt. Der anschließende Garten ist komplett blickgeschützt und sehr gepflegt. Die gesamte Bepflanzung kann kostengünstig mit einer Grundwasserpumpe (11m tief, Baujahr 2020) bewässert werden. Optional zum pflegeleicht angelegten Bereich können Sie bequem einen Rasenanteil verlegen (lassen). Gartengeräte und mehr können im praktischen Abstellraum bzw. Schuppen direkt an/in der Garage gelagert werden. Zuletzt gelangen Sie über einen identisch zu Ihrem Eingangsbereich gepflasterten Weg umlaufend über Ihr Grundstück. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie dann in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie ein moderner Grundriss mit zwei Schlafzimmern, die sich ideal als Kinderzimmer eignen, einem Badezimmer sowie einer Büro- bzw. Ankleideecke. In dieser finden Sie beispielsweise auch Anschlüsse für eine weitere Küche. Ihre beiden Schlafräume verfügen über einen modernen Bodenbelag in Holzoptik sowie helle gestaltete Wände und Decken. Auch auf dieser Etage sind die Innentüren modern in Weiß gehalten. Als Besonderheit ist in einem Schlafräum ein praktischer Einbauschränk inkludiert. Als einzigartiges Highlight können Sie von beiden Zimmern, die bereits mit neuen, doppelverglasten Kunststofffenstern und Fliegengittern ausgestattet sind, unmittelbar Ihren großen, gefliesten Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung betreten. Von hier aus haben Sie eine schöne Aussicht über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft.

Über Ihre Diele kommen Sie dann in Ihr vollständig gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer

Dusche und einem Fenster ausgestattet. Daneben befindet sich Ihre offene und geflieste Büro- bzw. Ankleideecke mit einem Treppenaufgang ins DG. Ursprünglich als weiteres Kinderzimmer skizziert, wurden hier Anschlüsse für eine zusätzliche Küchenzeile verlegt, um die Nutzung einer zweiten Wohneinheit künftig zu ermöglichen. Die Fläche kann jedoch auch optimal als Homeoffice-Bereich oder nur als Durchgang genutzt werden.

Dies gilt zudem auch für den im Anbau generierten Wohnraum. Je nach Berufsbild könnte hier beispielsweise der ideale Ort für Ihre Work-Life-Balance sein. Im Stile eines zweiten Wohnzimmers, offen mit einer Galerie, die z.B. als Schlafplatz fungieren könnte, als besonderem Blickfang errichtet, könnte hier auch eine abgeschlossene Einheit forciert werden. Sie haben folglich sowohl die Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) als auch als Zweifamilienhaus oder mit Ihrer Arbeitsstätte kombiniert zu bewohnen.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie eine Steinwand, doppelverglaste Kunststofffenster oder ein zeitloser Laminatboden setzen sich auch im Anbau fort. Derzeit führt Sie eine separate Außentreppe als alternativer Eingang in diese Ebene.

Der bereits avisierte Aufgang im Obergeschoss führt Sie zuletzt in Ihr komplett ausgebautes und lichtdurchflutetes Dachgeschoss, die Ihre herausragende Wohnfläche stilvoll abrundet. Im Bad en Suite-Charakter finden Sie hier ein perfektes Elternschlafzimmer. Ihr neuer Rückzugsort ist mit einem gemütlichen Teppichboden und doppelverglasten Kunststofffenstern (Velux) mit Verdunkelungs-Jalousien und Fliegengittern ausgestattet. Optisch werden hier gleich mehrere Highlights miteinander verknüpft, sodass Sie hier ein Wohlfühlflair herrscht, das selten zu finden ist. Die indirekt beleuchteten Holzbalken setzen zusammen mit dem gemauerten und mit passendem Holz verzierten Kamin eigene Maßstäbe. Das überdurchschnittliche Platzangebot und die nutzbaren Flächen, wie z.B. im Drempel, wurden durchdacht und optimal genutzt. Das angrenzende Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche mit Unterputz-Armatur sowie einem Fenster ausgestattet.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum mit abgetrennter Vorratssecke und Einbauschränken, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller. Eine Kelleraußentreppe rundet Ihren Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Eine Warmwasser-Wärmepumpe (Novelan/Siemens) für Brauchwasser wurde im Jahr 2016 installiert. Eine 250 Mbit/s-Leitung ist bereits verfügbar, Glasfaser darüber hinaus in Planung, sodass sich Ihr neues Zuhause nicht nur wohnlich, sondern auch strukturell perfekt zu Homeoffice-Zwecken eignet.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor sowie mit einer Tür, die Sie, durch einen Abstellraum, direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich davor. Auch über die Grundstücksseite, vorbei an Ihrer Garage und Ihrem separaten Eingang, gelangen Sie in Ihren Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem unmittelbar 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 verklindert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Der Anbau ist mit Schieferplatten verarbeitet. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein (isoliertes) Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

Lage

Sie möchten in einer der besten Lagen Neukirchens – unmittelbar am Ortskern - leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Gartenstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt bereits in wenigen Metern und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Im Ortskern wiederum ist ausschließlich Schritttempo gestattet. Die kompakte Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit begrünter Umgebung gewährleisten Ihnen auch

durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie eine komplett ausgestattete Infrastruktur mit bestmöglicher Nahversorgung, bestehend aus zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbissen, Bäckereien, Banken sowie Ärzten und Apotheken. Aldi und Edeka befinden sich z.B. schon in ca. 500-550m, Penny und Netto in ca. 1-2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 750-800m. Moers-Hülsdonk fahren Sie zudem in nur wenigen Min. bequem über die Hülsdonker Brücke an.

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. 5-6km).

Die ersten Busverbindungen (912, 929) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Friedensstr. in ca. 450m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km und 4km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 250m, ein weiterer in ca. 600m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 450m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteege) bereits in ca. 650m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km.

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 neben der perfekten Infrastruktur überdurchschnittlich viel Grün. Der Klingerhuf (ca. 1,5km), der beliebte Niederberg Park (ca. 2,5km) oder die Halde Norddeutschland (ca. 2,5km) können darüber hinaus alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten Ihnen die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Großes Vordach als Regenschutz
- Weiße Eingangstür aus Kunststoff, versehen mit Glaselementen
- Hochwertiger Solnhofener Natursteinboden sowie Rauputz im Eingangsbereich sowie im Gäste-WC
- Moderne Holzböden in Küche und Wohnbereich
- Moderne weiße Innentüren sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Holz- (vorne) und Alu-Fenster (hinten)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Gemauerter und mit Holz verzierter Kamin als Blickfang
- Küche mit hochwertiger Sitzecke im Landhaus-Stil (Zirbenholz) als Highlight
- Moderne Marken-Einbauküche (Nobilis mit Miele- und BSH-Geräten, Baujahr 2020) optional
- Modernisiertes Gäste-WC mit Unterputz-Armatur

Obergeschoss:

- Moderne Bodenbeläge in Holzoptik und hell gestaltete Wände und Decken
- Erneuerte, doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Fliegengittern (hinten) sowie Holzfenster (vorne)
- Zwei lichtdurchflutete Schlafräume mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Großer, gefliester Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung und mit schönem Garten-Blick sowie „Überdachung“
- Einbauschränk als besonderes Highlight in einem Schlafzimmer
- Büro-/Ankleideecke mit Küchenanschlüssen sowie Zugang zum DG
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Grundrissanpassung möglich

Anbau:

- Nutzung als autarke Einheit, z.B. Einliegerwohnung, möglich (Installation eines Badezimmers notwendig)
- Separater Zugang über eine Außentreppe (mit Zugang zur Terrasse)
- Offener Charakter mit Galerie als besonderem Highlight
- Weitere Highlights wie eine erhaltene Steinwand

- Zeitloser Laminatboden und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster (teilweise) mit Rollläden
- Perfekter Rückzugsort (2. „Wohnzimmer“ oder Homeoffice-Bereich)

?

Dachgeschoss:

- Vollständig ausgebautes, helles Dachgeschoss im Bad en Suite-Stil
- Gemütlicher Teppichboden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster (Velux) mit Verdunkelungs-Jalousien und Fliegengittern
- Holzbalken mit indirekter Beleuchtung als Blickfang
- Gemauerter Kamin mit passendem Holzelement verziert als weiteres optisches Highlight
- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche mit Unterputz-Armatur und Fenster

Keller:

- Kellergeschoss mit drei praktischen Räumen sowie Kelleraußentreppe
- Großzügiger Hobbyraum mit abgetrenntem Vorratsbereich, Waschkeller und Heizungskeller
- Öl-Heizung und Warmwasser-Wärmepumpe (Novelan/Siemens) für Brauchwasser (Baujahr 2016)

Garten:

- Kompakte Grundstücksgröße mit traumhaftem Außenbereich
- Pfllegeleichter, liebevoll angelegter und bepflanzter Vorgarten mit gepflastertem Weg
- Geschickt angelegter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit viel Gestaltungspotenzial
- Geflieste und blickgeschützte Terrasse sowie elektrische Markise
- Abstellraum/Schuppen, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, vom Keller, von der Garage und von der Außenseite

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (Anbau mit Schieferplatten)
- (Isoliertes) Satteldach mit leichtem Dachüberstand und Gaube
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und Tür sowie weiterem 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.















Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de