

Großzügiges Zwei- bis Dreifamilienhaus in hochwertiger Bauweise und in ruhiger Spielstraße direkt am Grünen

Mouvouxstraße 6
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	690.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	341 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	555 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Mai 2025

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	27.01.2030
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m ² a
Endenergiebedarf	75,3

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat, Granit
Heizungsart	Fussbodenheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Rollstuhlgerecht	Ja

Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr einzigartiges Zweifamilienhaus, das sich auch perfekt mit wenigen Handgriffen als Einfamilienhaus oder sogar mit drei Wohneinheiten bewohnen lässt, bietet Ihnen eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 555m² und eine herausragende Wohnfläche von ca. 341m² sowie ca. 30m² Nutzfläche. Während die Wohnung im Erdgeschoss dabei über ca. 126m² verfügt, ist die Wohnung im Obergeschoss ca. 95m² groß. Im Souterrain beträgt die Wohnfläche ca. 120m².

Das EG besteht aus drei Zimmern, aufgeteilt auf Entree und Flur, ein Gäste-WC, ein übergroßes Badezimmer, zwei Schlafzimmer, eine teiloffene Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zudem gehört eine übergroße Garage mit einem weiteren Stellplatz davor dazu.

Das Obergeschoss, das über einen eigenständigen Zugang im Treppenhaus betreten werden kann, überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein weiteres Schlafzimmer innerhalb, sowie zwei Schlafzimmer außerhalb der Einheit, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen gemütlichen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Hinzu kommt ein Zugang zum Spitzboden.

Die komplett unterkellerte Ebene mit zehn weiteren Räumen kann als dritte Wohnung umfunktioniert werden. Ein Badezimmer ist bereits vorhanden, zwei Schlafzimmer mit Tageslichteinfall sowie ein großes Wohnzimmer sind möglich. Über eine separate Außentreppe kann ein eigener Zugang hergestellt werden. Aktuell werden die Räumlichkeiten als Partykeller sowie Hobby- und Abstellräume genutzt. Weiter besteht der Keller aus einem Wäschekeller, einem Heizungskeller, einem Vorratsraum sowie diversen Werk- und Hobbyräumen.

Ihr neues Zuhause wurde 1999 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, ruhig, unmittelbar an Grünflächen gelegen, und dennoch zentral, im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Daher sollte das Objekt mit geringem Aufwand obligatorischer Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und auch den modernsten Anforderungen entsprechen können. Ein 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 gepflasterten „Vorgarten“, erreichen Sie Ihr neues Heim. Stufenlos betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, das für einen starken Lichteinfall sorgt. Dort nimmt Sie eine helle und mit hochwertigem Granit bestückte Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich durch eine überdurchschnittlich breite Tür in Ihre Erdgeschosswohnung. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Eine teiloffene Wand mit Lichtauslässen im oberen Bereich führt Sie zu Beginn in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere die praktische Fußbodenheizung, das mit ca. 45m² großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Die doppelverglasten Fenster sind aus Kunststoff und elektrische Rollladen wurden verbaut. Als Bodenbelag wurde im gesamten Wohnraum ein zeitloses Laminat gewählt und die Innentüren in Echtholz gehalten. Die Wände und (abgehängten Decken) wurden hell gestaltet. Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt das Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren großzügigen und grünen Außenbereich in sonniger Süd-Ausrichtung und mit direktem Blick auf den angrenzenden Grünstreifen. Dort wurde zunächst eine große Fläche als Terrasse ausgelegt, die durch eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt werden kann. Der anschließende Garten ist blickgeschützt, liebevoll angelegt

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. Ein Unterstand mit weiteren Sitzmöglichkeiten bietet weitere Nutzungsoptionen. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, 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!

Ihre teiloffene Küche befindet sich angrenzend auf der anderen Seite Ihres Wohnbereichs. Auch hier wurden Lichtauslässe als besonderes Augenmerk ergänzt. Eine komplette Öffnung der Wand ist möglich, um noch mehr Helligkeit zu generieren und dem modernsten Stil zu entsprechen. Ihre Küche bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Weiter bringt ein bodentiefes Element zusätzliche Helligkeit in Ihre Küche sowie die Möglichkeit, Einkäufe vom Parkplatz aus direkt zu verstauen.

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem kleineren, freundlichen Schlafzimmer, das als Highlight u.a. über einen Wäscheschacht direkt in den Keller verfügt, und sich z.B. auch ideal als Ankleidezimmer eignet, sowie einem großen, hellen Schlafzimmer fort. Von diesem blicken Sie durch bodentiefe Fenster direkt in Ihren grünen Garten und können die Atmosphäre bereits nach dem Aufstehen genießen. Die Ausstattungsmerkmale sind identisch zu denen im Wohnzimmer.

Ihr Badezimmer ist komplett gefliest und ebenfalls barrierearm gestaltet. Es ist mit einer Dusche, einer Whirlpool-Badewanne, einem Lift und einem Fenster ausgestattet. Ein besonderer Hingucker ist hier auch der zusätzliche Heizkörper als Handtuchhalter. Ein komplett gefliestes Gäste-WC ergänzt das Angebot dieser Etage sinnvoll. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Der Treppenaufgang, hochwertig mit Granit belegt, im Eingangsbereich Ihres Erdgeschosses bringt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier finden Sie eine zweite Wohneinheit, die aktuell für eine Kaltmiete von 550 € vermietet ist. Eine Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus ist problemlos möglich. Auch ein Zugang ohne Treppe ist möglich, denn ein Treppenlift ist bereits installiert.

Sie haben folglich sowohl die Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit z.B. einer, wie bisher, vermieteten Obergeschosswohnung zu bewohnen. Auf dieser Ebene erwartet Sie ein moderner und lichtdurchfluteter Grundriss mit einer Besonderheit. Zu Beginn gelangen Sie über Ihren zentralen Flur in Ihren großzügigen Wohn- und Essbereich.

Weiter betreten Sie Ihren gemütlichen, teilüberdachten Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung, der einer Dachterrasse gleichkommt. Von hier aus haben Sie eine atemberaubende Aussicht über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft.

Angrenzend an Ihr Wohnzimmer ist Ihre separate Küche platziert. Diese bietet ausreichend Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche samt Elektrogeräten sowie eine kleine Theke. Durch ein Öffnen der zwischenliegenden Wand kann bei Bedarf auch ein neues Raumkonzept zu einer offenen Wohnküche realisiert werden.

Über Ihren Flur kommen Sie dann in Ihr erstes Schlafzimmer sowie in Ihr vollständig gefliestes Badezimmer.

Letzteres ist aktuell mit einer Dusche, einer Whirlpool-Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Flur der Zugang zum Spitzboden, der jedoch ausschließlich als Nutzfläche fungieren kann.

Die Besonderheit: Über die außerhalb der Wohnung liegende helle Diele folgen zwei weitere Schlafzimmer, die Sie flexibel nutzen können. Mit nur wenigen Handgriffen lässt sich auch eine Integration direkt in die obere Wohneinheit realisieren.

Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage, wie bereits im EG, um doppeltverglaste, braune Kunststofffenster, die mit elektrischen Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist weiterhin ein zeitloses Laminat. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten. Auch das OG wird mit einer effizienten Fußbodenheizung beheizt.

Über den Treppenaufgang des Erdgeschosses, der ebenfalls mit hochwertigem Granit belegt ist, gelangen Sie zuletzt in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Diese verfügt über zehn Räume und ist aktuell aufgeteilt auf einen großen Partykeller, ein weiteres gefliestes Badezimmer mit Dusche und Urinal, diverse Werk- und Hobbyräume, einen Vorratsraum sowie einen Waschkeller einen Heizungskeller. Bis auf einen Hausanschlusseecke und einen Abstellraum ist der gesamte Keller bereits wohnlich ausgebaut und u.a. mit einem Fliesen- und Laminatboden, hell

gestalteten Wänden und Decken sowie zeitlosen Holztüren ausgestattet. Als absolutes Highlight lässt sich das Untergeschoss auch zu einer weiteren Wohneinheit umfunktionieren. Zwei analog große Zimmer verfügen beispielsweise bereits über Tageslichteinfall und einen Souterrain-Charakter, sodass hier zwei Schlafzimmer vorstellbar sind. Der Partyraum eignet sich ideal als Wohnzimmer und eine Kelleraußentreppe, die Ihnen einen eigenen Eingang bereitstellt, rundet den Wohnkomfort ab. Auch eine Klingelanlage ist z.B. bereits vorgerüstet. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Gas-Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Sie wird unterstützt durch die Solarkollektoren auf dem Dach. Der Implementierung einer Wärmepumpe steht, insbesondere auch aufgrund der bereits großflächigen Beheizung durch die Fußbodenheizung, künftig nichts im Wege.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist in Übergröße sowie mit einem Stromanschluss, einem elektrischen Sektionaltor und einer Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt, erstellt worden. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich direkt davor. Ein bis zwei weitere Stellplätze existieren zudem vor bzw. auf der anderen Seite neben Ihrem Haus. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es darüber hinaus 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 klassisch verklindert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Kunststoff, mit einem Thyssenprofil und bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen sowie mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Spielstraße in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt bereits einige Straßen weiter und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße mit nur wenigen, fast ausschließlich Einfamilienhäusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen Spielstraßen und teils Sackgassen. Die ideale Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit grüner Umgebung gewährleisten Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl befindet sich z.B. schon in ca. 850m, Aldi und Edeka in ca. 1km bzw. 1,5km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,3km. 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. 8km).

Die ersten Busverbindungen (z.B. 6) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Nieper Str. in ca. 500m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 1km und 5km 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. 200m, ein weiterer in ca. 550m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 900m Entfernung, eine Grundschule (Antonius) bereits in ca. 1,5km sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km.

Als besondere Highlights können hier neben der Zentrumsnähe insbesondere die zahlreichen Grünstreifen und Fußwege, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Die Umgebung stellt neben den Spielstraßen viel Grün bereit. Der beliebte Niederberg Park (ca. 1,9km), die Halde Norddeutschland (ca. 5,5km) sowie die nahelegenden Nieper Wälder oder beispielsweise die Moerser Parks können 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:

- Barrierearme Gestaltung des kompletten Erdgeschosses
- Stufenloser Zugang („Rampe“) sowie Vordach als Regenschutz
- Hochwertiger Granitboden in der Diele, zeitloser Laminatboden in den Wohnräumen
- Zeitlose Echtholztüren sowie hell gestaltete Wände und (abgehängte) Decken
- Doppeltverglaste, braune Kunststoffenster in Holzoptik mit elektrischen Rollläden
- Lichtauslässe zwischen Flur & Wohn- sowie Küche & Wohnzimmer als besondere Highlights
- Moderne, teiloffene Küchengestaltung mit direktem Zugang zum Stellplatz vor der Garage
- Bereits inkludierte Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Großes Schlafzimmer mit direktem Blick und Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Zweites Schlafzimmer, u.a. mit Wäscheschacht in den Keller ausgestattet
- Übergroßes und barrierearmes Badezimmer, vollständig gefliest und u.a. mit Dusche, Whirlpool-Badewanne, Lift und Fenster ausgestattet
- Komplett gefliestes Gäste-WC

Obergeschoss:

- Nutzung als autarke Einheit (separater Zugang) oder gemeinsam mit dem EG möglich
- Aktuell vermietet für eine mtl. Kaltmiete von 550 €
- 3 Schlafzimmer (1 innerhalb der Wohnung, 2 auf der anderen Seite der Diele)
- Hochwertige Granittreppe (u.a. mit Treppenlift)
- Zeitlose Laminatböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, braune Kunststoffenster in Holzoptik mit elektrischen Rollläden
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon
- Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung mit Teilüberdachung und traumhaftem Garten-Blick
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Dusche und Fenster
- Anpassung des Grundrisses möglich (z.B. Wohnungstür zur Treppe verlegt, große Diele sowie dann alle Schlafzimmer innerhalb der Einheit)

Souterrain:

- 3 Schlafräume mit Tageslichteinfall sowie z.B. Ankleide/Abstellraum
- Großes Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche (u.a. mit Tageslichteinfall)
- Komplett gefliestes Badezimmer, u.a. mit Dusche und Urinal ausgestattet (+Sauna vorgerüstet)
- Separater Eingang / Kelleraußentreppe mit vorgerüsteter Klingelanlage
- Geflieste Böden, abgehängte Decken, doppeltverglaste Kunststoffenster mit Rollläden
- Nutzung als dritte Wohneinheit oder ausschließlich als Keller möglich

Keller:

- Keller mit drei praktischen Räumen: HAR, Heizungs-/Werkraum, Wäschekeller
- Zusätzlicher Abstellraum unter der Treppe
- Wäscheräum mit Wäscheschacht und Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichem Wasseranschluss (plus Küchenzeile)
- Geflieste Böden

Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit traumhaftem Außenbereich
- Pflegeleichter, gepflasterter „Vorgarten“
- Großer, gepflegter Garten in sonniger Süd-Ausrichtung mit viel Gestaltungspotenzial
- Liebevoll und geschickt mit zahlreichen Bepflanzungen und Grün angelegt
- Blickgeschützte Terrasse mit Holzelementen
- Rasenfläche, Gartenhaus, Unterstand, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, von einem Schlafzimmer, vom Keller und von der Garage

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Betondecken und Klinkerfassade (u.a. zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit leichtem Dachüberstand und Gaube
- Übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor, Lichteinfall, Stromanschluss und Tür in den Garten sowie ein

weiterer Stellplatz davor

- Ein bis zwei zusätzliche Stellplätze auf der anderen Seite des Grundstücks
- Effektive Fußbodenheizung, versorgt mit Gas und unterstützt durch Solarkollektoren
- Diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten (wie z.B. im OG oder UG)
- Diverse Vorrüstungen, wie z.B. Klingelanlage oder mögliche Sauna im Keller
- Grundrissoptimierung möglich (z.B. komplette Öffnung der Wand zwischen Wohnzimmer und Küche im EG oder Integration bzw. Änderung der Diele im OG)
- Nutzung als Einfamilienhaus möglich

Sonstiges

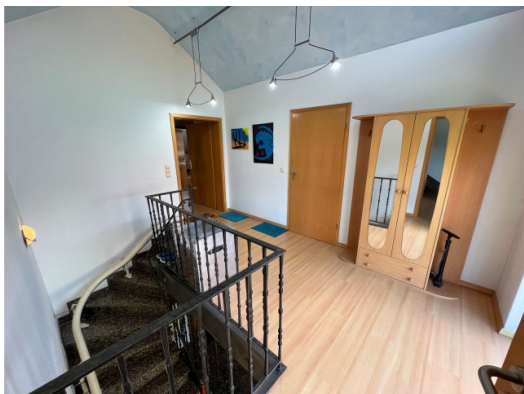
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Mouvouxstraße 6
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