

# Idyllisches Zweifamilienhaus mit traumhaftem, großem Garten und vielen Gestaltungsmöglichkeiten in absoluter Bestlage von Vluyt



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	499.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	810 m <sup>2</sup>

Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	3
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Osten, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Sie möchten in einer absoluten Toplage Vluyns, zwischen dem Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der Natur mit zahlreichen Feldern und Spazierwegen wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr charmantes Zweifamilienhaus, das sich auch perfekt mit wenigen Handgriffen als Einfamilienhaus bewohnen lässt, bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von insgesamt ca. 810m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup> sowie ca. 90m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche. Während die Wohnung im Erdgeschoss dabei über ca. 104m<sup>2</sup> verfügt, beträgt die Wohnfläche der Einheit im Obergeschoss ca. 76m<sup>2</sup>.

Das EG besteht aus einem Grundriss mit drei Zimmern – aufgeteilt auf Entree und Flur, eine Garderobe, ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Betreten wird die Wohnung durch eine eigene Wohnungstür. Zudem gehört ein Untergeschoss mit zwei weiteren „wohnraumfähigen“ Räumen mit Tageslichteinfall, einem weiteren Badezimmer, einem Abstellraum und einem Waschkeller sowie eine Kelleraußentreppe zu Ihrer Wohnung.

Das Obergeschoss, das ebenfalls über einen eigenständigen Zugang im Treppenhaus betreten werden kann,

überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, eine Garderobe, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Hinzu kommt ein Keller mit einem großen Hobby- bzw. Abstellraum, einem weiteren Vorrats- bzw. Abstellraum, einem WC und einem Heizungskeller. Zwei Garage mit zwei weiteren Stellplätzen davor runden Ihr Angebot ab. Ihr neues Zuhause wurde 1979 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen 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 moderatem 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 die gepflasterte Zufahrt, die Sie lediglich mit Ihrem Nachbarn teilen, vorbei an Ihrem pflegeleichten und Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Stufenlos und überdacht betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement. Dort nimmt Sie eine helle und mit hochwertigem Marmor bestückte Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich durch eine separate Wohnungstür in Ihre Erdgeschosswohnung. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre im geräumigen Entree. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Auf der rechten Seite gelangen Sie gegenüber von Ihrer praktischen Garderobe in Ihr vollständig gefliestes Gäste-WC.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich Ihr offener Essbereich, der Wohnen und Kochen perfekt voneinander trennt und genug Optionen für einen großen Tisch mit Sitzgelegenheiten für Ihre ganze Familie bereitstellt. Ihre angrenzende Küche bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten sowie alternativ eine kleine Theke. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Eine Öffnung der Wand zur Essecke ist möglich, um noch mehr Helligkeit zu generieren und dem modernsten Stil einer offenen Wohnküche zu entsprechen.

Weiter führt Sie der Grundriss in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohnbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit über 30m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die sich über die gesamte Gartenseite erstreckt und die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Wie zuvor zwischen der Küche und der Essecke kann auch die Wand zwischen Wohnen und Essen geöffnet werden, um in Summe ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche zu generieren.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt das Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren überdurchschnittlich großen und grünen Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurde zu Beginn eine große Fläche gepflastert und 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. Mehrere gepflasterte Wege führen Sie über Ihr Gelände, auf dem Sie u.a. ein Gewächshaus oder einen Gemüsegarten anlegen können. Ebenso denkbar wären auch ein Gemüsegarten oder ein praktisches Hochbeet. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Zur Lagerung von Gartengeräten und mehr wurde beispielsweise ein Gartenhaus aufgestellt. Alternativ finden diese in einem Abstellraum des Kellers oder einer Garage Unterbringungsmöglichkeiten. Eine Kelleraußentreppe sowie ein Seiteneingang ermöglichen Ihnen jeweils einen einfachen Zugang. Sowohl der Eingang als auch der komplette Zaun zur Einfahrt wurden bereits erneuert.

Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Insbesondere der an Ihr Grundstück angrenzende Bachlauf und die dann folgenden Felder liefern einzigartige Alleinstellungsmerkmale Ihrer Lage. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder eines Pools an warmen Sommertagen – an Ihrem Rückzugsort ist Lebensfreude vorprogrammiert!

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem komplett gefliesten Badezimmer fort. Dieses ist mit zwei Waschbecken, einem WC sowie einer Dusch-Badewanne ausgestattet und erwartet bereits Ihre Modernisierungsideen. Nach einem Update ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen also freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen. Zuletzt folgen Ihre beiden freundlichen Schlafzimmer, die sich z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer

bewohnen lassen. Während sich ein Fliesenboden als Wohnbelag im Wohnbereich fortsetzt, sind im Flur sowie in den Schlafräumen zeitlose Laminatböden verlegt worden. Die Wände und Decken sind durchgehend freundlich gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten. Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste Holzfenster, die mit Rollläden bestückt sind.

Im hinteren Abschnitt Ihrer Wohnung bringt Sie eine Treppe in Ihr exklusives Untergeschoss mit einer zeitgemäßen Deckenhöhe zur alleinigen Nutzung. An Ihre zentrale Diele knüpft zunächst ein hell gestalteter Abstellraum an, ehe ein gefliestes Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche folgt. Im Nebenraum wurde ein praktischer Waschkeller installiert, der Ihnen auf einem Podest Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Auch ein zusätzliches Waschbecken sowie eine Pumpe wurden inkludiert.

Weiter bringt führt Sie ein gefliester Flur in zwei ebenfalls geflieste, „wohnlich“ ausgebaute Zimmer. Diese verfügen bereits über einen adäquaten Tageslichteinfall und könnten u.a. zu Homeoffice-Zwecken genutzt werden. Die Fenster sind auch hier doppeltverglast, aus Holz und mit Rollläden bestückt. Die Wände und Decken wurden Weiß gestrichen, die Innentüren erneut in Holz gehalten. Der Flur schließt dann mit dem Zugang zu Ihrer praktischen Kelleraußentreppe ab.

Der Treppenaufgang, ebenfalls hochwertig mit Marmor belegt, im Eingangsbereich Ihres Erdgeschosses bringt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier finden Sie eine zweite Wohneinheit, die komplett als autarke Wohnung konzipiert ist. Da eine zusammengelegte Nutzung problemlos durchführbar ist, haben Sie folglich sowohl die Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit z.B. einer vermieteten Obergeschosswohnung zu bewohnen.

Auf der oberen Ebene erwartet Sie ein zeitloser, hell gestalteter Grundriss. Zunächst kommen Sie erneut in eine geräumige, geflieste Diele, die den Ausgangspunkt für alle Räumlichkeiten auf dieser Etage darstellt. Wie bereits im EG, ist die Schlafebene ideal von der Wohnebene getrennt.

Zu Beginn haben Sie auf der linken Seite Ihrer Wohnung eine separate Küche zur Verfügung, die, wie auch unten, ausreichend Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche inkl. E-Geräten sowie eine kleine Essecke bietet. Daneben schließt unmittelbar Ihr gemütlicher Wohnbereich an. Durch ein Öffnen der zwischenliegenden Wand kann bei Bedarf erneut ein neues Raumkonzept zu einer offenen Wohnküche realisiert werden. Das bereits großzügige Wohn- bzw. Esszimmer wird dadurch sogar auf eine Wohnfläche von bis zu 40m<sup>2</sup> vergrößert. Weiter können Sie von hier aus auch Ihre/n sonnige/n Loggia/Balkon begehen und über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft blicken. Wie auch die vorherigen Räumlichkeiten ist die Freifläche gefliest und darüber hinaus überdacht.

Über Ihren Flur kommen Sie dann in Ihr in Ihr vollständig gefliestes und zeitlos gestaltetes Badezimmer, das auch im OG mit einer Dusch-Wanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet ist. Daneben befindet sich Ihr gefliestes Gäste-WC.

Als letzten Raum betreten Sie danach Ihr großes, helles Schlafzimmer, in dem ein moderner Laminatboden verlegt wurde. Aufgrund der Anordnung der Räume haben Sie hier einen bestens platzierten Rückzugsort. In Ihrer gesamten OG-Einheit sind die Wände Weiß gestaltet, die Decken mit Holzelementen verkleidet und die Innentüren ebenfalls passend in Holz gehalten. Bei den Fenstern handelt es sich weiterhin um doppeltverglaste Holzfenster, die jedoch nicht mit Rollläden ausgestattet sind.

Im Heizungskeller finden Sie Ihre neuwertige Gasbrennwerttherme inkl. Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Diese wurde erst 2021 erneuert, sodass Sie für die nächsten Jahre bereits eine entsprechende Sicherheit haben. Der Implementierung einer Wärmepumpe steht, insbesondere auch aufgrund der großflächig möglichen Installation einer PV-Anlage, künftig allerdings nichts im Wege.

Ihre Fahrzeuge parken Sie selbstverständlich in Ihre zwei privaten Garagen direkt neben Ihrem Haus. Diese sind mit einem Stromanschluss und elektrischen Schwingtoren ausgestattet. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. 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 isoliert und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Holz, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen sowie mit

Rollladen bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein gedämmtes Satteldach mit leichtem Dachüberstand ohne integrierte Gauben.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), auf einem Privatweg, den nur zwei Parteien nutzen. Damit handelt es sich um eine absolute Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt 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 überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 150m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 900m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) bereits in ca. 1,2km sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi und Lidl befinden sich z.B. in ca. 950m bzw. 1,1km, Edeka in ca. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,1km.

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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-8km).

Die ersten Busverbindungen (6, 929) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Tersteegenstr. in ca. 600m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3,5km und 6km 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. Diese grenzen, ebenso wie ein Bachlauf, direkt an Ihren Garten. Der beliebte Niederberg Park (ca. 2km), der Staatsforst Littard (ca. 3,5km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 4,5km) 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:

- Klassischer 3-Zimmer-Grundriss mit großzügigem Wohnbereich und zwei Schlafzimmern
- Fliesenböden in Diele, Küche sowie Wohn- und Esszimmer
- Zeitlose Laminatböden im Flur und in den Schlafräumen
- Freundlich gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, Holzfenster mit Rollladen
- Große, helle und durchlaufende Fensterfront mit einzigartigem Gartenblick und Zugang
- Eigene Wohnungseingangstür, Rundbogen zum Wohnbereich und Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusch-Wanne, Doppelwaschbecken und WC
- Komplett gefliestes Gäste-WC
- Exklusiver Zugang zu einem Teil des Untergeschosses (u.a. mit 2 „wohnlichen“ Räumen sowie weiterem Bad)
- Grundrissoptimierung, z.B. zu offener Wohnküche, möglich
- Garderobe
- Einbauküche

Obergeschoss:

- Klassischer 2-Zimmer-Grundriss mit großzügigem Wohnbereich
- Fliesenböden in Diele, Flur, Küche sowie Wohn- und Esszimmer
- Moderner Laminatboden im Schlafzimmer
- Weiß gestaltete Wände sowie mit Holzelementen verkleidete Decken
- Doppeltverglaste Holzfenster ohne Rollläden (Innenrollos oder u.a. Update zu Velux-Fenstern mit Solarrollos möglich)
- Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon
- Gefliester und überdachter Balkon in sonniger Ausrichtung
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Dusch-Wanne, Waschbecken, WC und Fenster
- Komplett gefliestes Gäste-WC
- Grundrissoptimierung, z.B. zu offener Wohnküche, möglich
- Garderobe
- Einbauküche

#### Keller:

- Kellergeschoss mit 2 unterteilten Bereichen und 2 Zugängen zur flexiblen Nutzung
- Privater Zugang innerhalb der EG-Einheit zu einem Kellerteil
- 2 „wohnlich“ ausgebaute Räume mit Tageslichteinfall, gefliestem Boden, hell gestalteten Wänden und Decken sowie doppeltverglasten Holzfenstern mit Rollläden
- Gefliestes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Waschkeller mit Podest für Waschmaschine und Trockner, Spüle und Pumpe
- Abstellraum und Kelleraußentreppe
- 2. Kellerteil über Treppenabgang im Eingangsbereich zu erreichen
- 2 große Hobby- bzw. Abstell-/Vorratsräume
- Heizungskeller mit Gasbrennwerttherme und Warmwasserspeicher (Baujahr 2021)

#### Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit „umlaufendem“ Garten
- Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten
- Großer, gepflegter Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse (Markise/Pergola möglich)
- XXL-Rasenfläche sowie diverse Bäume und Bepflanzungen
- Gartenhaus, Grundwasserpumpe, Abschnitt für Gemüsegarten und mehr
- Direkter Zugang vom Gebäude (Wohnzimmer), vom Keller und durch einen Seiteneingang

#### Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) und Betondecken
- Gedämmtes Satteldach mit leichtem Dachüberstand ohne Gauben
- 2 Garagen mit Stromanschluss und elektrischen Schwingtoren
- 2 weitere Stellplätze direkt vor der Garage
- Grundrissoptimierung sowie diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich
- Vermietung von 2 separaten Wohneinheiten möglich

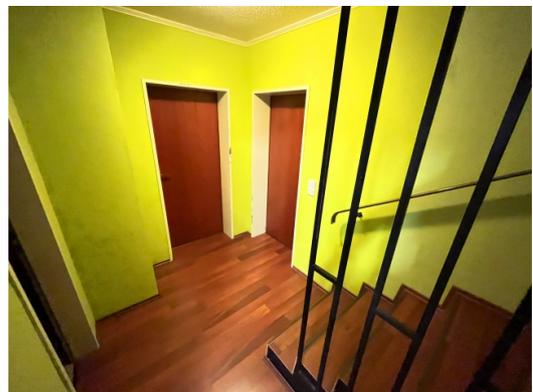
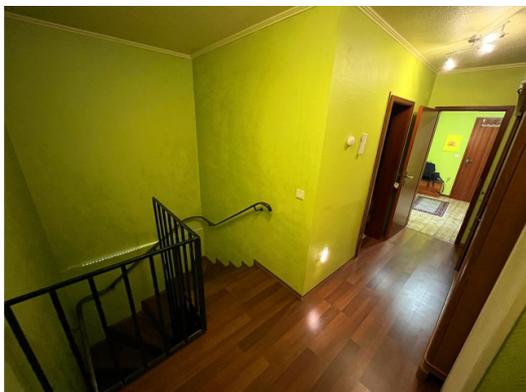
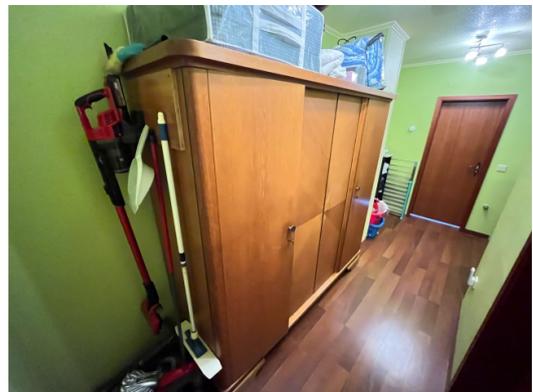
## Sonstiges

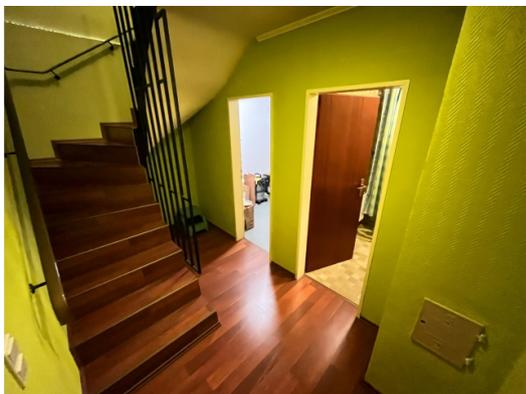
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

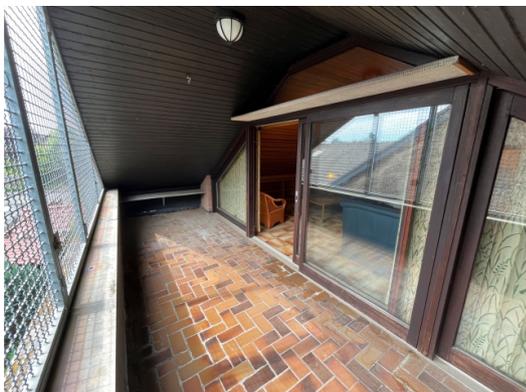




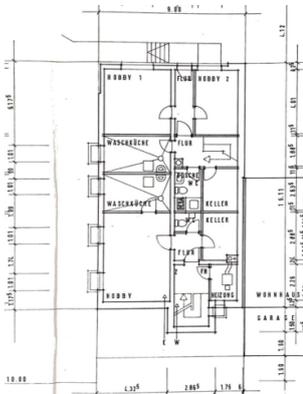
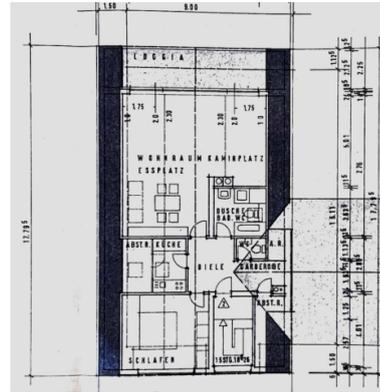
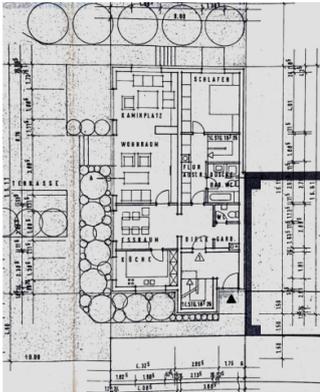












## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)