

Neuwertige Eigentumswohnung in zentrumsnaher Lage von Vluyne

Niederrheinallee 357
47506 Neukirchen-Vluyne



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	229.000,- €
Hausgeld	307,- €
Anzahl Freiplatz	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1996
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	Juni 2022

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung ist die einzige Einheit auf der Etage mit Blick in alle Himmelsrichtungen und bietet Ihnen ca. 80m² Wohnfläche. Sie ist eine von nur fünf Wohneinheiten in dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich die drei benachbarten Häuser auf dem Gelände, allerdings erfolgt die Verwaltung jeweils autark. Das Mehrfamilienhaus wurde 1996 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Neukirchen-Vluyn im beliebten Ortsteil Vluyn errichtet. Die Wohnung wurde wie auch das Gebäude fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so

aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu zwei angrenzenden Balkonen, einer Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem Hauswirtschaftsraum. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein exklusiver PKW-Stellplatz.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Niederrheinallee, einer der zentralen Straßen und damit in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt unmittelbar vor Ihrer Haustür. Die Straße wird in Richtung des Stadtkerns eine 30er-Zone und schließt in die andere Richtung ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet ab. Die exklusive Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre – speziell nach hinten heraus, wo Grünflächen folgen. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 500-750m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 550m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 700m und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km. Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 200m, Aldi oder Lidl in ca. 650-750m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 250-350m.

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. 8-9km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-8km). Die ersten Busverbindungen (7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Niederrheinallee in ca. 200-300m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2-3km bzw. 5-6km 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 eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

Ausstattung

Wohnung:

- Moderne, hochwertige Fliesenböden in Flur, Wohnzimmer, Küche und Bad
- Gemütlicher Teppichboden im Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Moderner Vinylboden im Abstellraum
- Hochwertige Außenfliesen auf den Balkonen
- Geschmackvoll tapezierte und hell gestrichene Wände
- Abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zu zwei Balkonen
- Balkone mit Süd- und West-Ausrichtung sowie Blick ins Grüne
- Helle und offene Grundrissgestaltung sowie moderne Innentüren
- Neuwertige Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräte in zeitlosem Stil
- Vollständig weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Warmwasseraufbereitung über zentralen Warmwasserspeicher im Keller

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken

- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
- Lediglich 5 Parteien im Haus
- Komplett erneuerte Gas-Zentralheizung (Brennwert)

Sonstiges (Keller etc.):

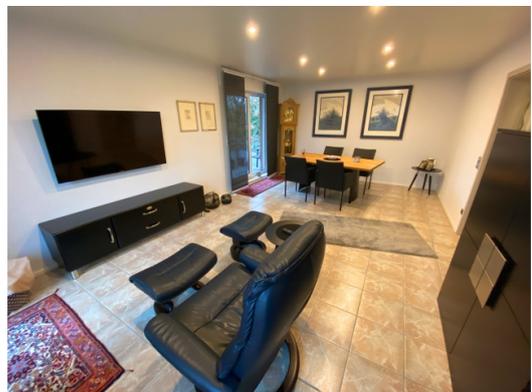
- Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Außenstellplatz

Sonstiges

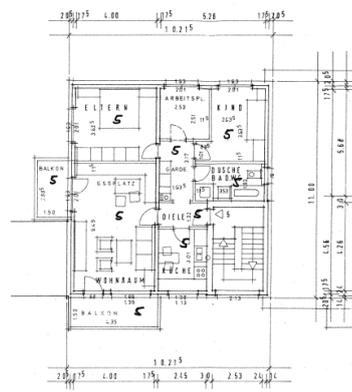
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Niederrheinallee 357
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