

Gepflegte Mietwohnung in zentrumsnaher Lage von Vluyn

Niederrheinallee 357
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Nettokaltmiete	640,- €
Kaltmiete	640,- €

Warmmiete	840,- €
Nebenkosten	240,- €
Mietpreis pro m ²	8,- €
Kaution	1.280,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1996
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	April 2023
Objekt ist vermietet	Ja

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neue Mietwohnung 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 Schlafenebene 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. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und eine exklusive Garage.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem roten Klinker, dem Flachdach und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine weiße Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 1. Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das fast 30m² große Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu den nach Süden und Westen ausgerichteten, gefliesten Balkonen bieten hier besondere Attraktivität. Der Blick ins Grüne erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Die gemeinsame Zeit mit der Familie macht so am meisten Spaß. Ein eindrucksvoller Laminatboden wurde im Wohnraum als gesamter Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und ebenso wie die Decke hell gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast, weiß gehalten und mit Rollläden bestückt. Die separate Küche überzeugt durch ein großzügiges Platzangebot für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräten und bietet darüber hinaus ausreichend Platz als Arbeitsfläche und für eine kleine Essecke oder Theke.

Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die beiden großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese können als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, können bei Bedarf aber auch zu einem Gästezimmer oder Büro umstrukturiert werden. In beiden Zimmern überzeugt ein gemütlicher Laminatboden. Auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppelverglast, in weiß und mit Rollläden zur Standardausstattung. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet. Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Ein zeitlos gefliestes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot Ihrer Wohnung.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der auch über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße 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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit rot verlinkert – klassisch niederrheinisch – und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach, das jährlich von einem Dachdeckermeister überprüft wird.

Lage

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:

- Zeitlose Laminat- und Fliesenböden und weiße Innentüren
- Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
- Abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zu zwei Balkonen
- Geflieste Balkone mit Süd- und West-Ausrichtung sowie Blick ins Grüne
- Helle und offene Grundrissgestaltung
- Vollständig 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
- Lediglich 5 Parteien im Haus
- Komplett erneuerte Gas-Zentralheizung (Brennwert)

Sonstiges (Keller etc.):

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

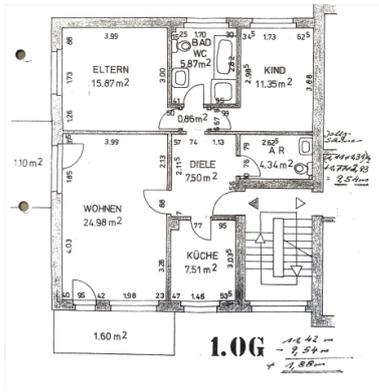
Sonstiges

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