

# Gemütliche Erdgeschosswohnung mit großzügigem Gartenanteil

Hartfeldstraße 24  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	169.000,- €
Hausgeld	243,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihre Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen ca. 69m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur 5 Wohneinheiten in dem Gebäude. Zur Ihrer WEG gehören darüber hinaus noch die wenigen Nachbarparteien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1965 in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Neukirchen-Vluyn im beliebten Ortsteil Vluyn errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist sowohl unmittelbar als auch nach einigen obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich. 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 Wohnzimmer mit direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten, einer Küche, sowie zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und optional eine Garage.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem zeitlosen Klinker, akzentuiert mit den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und gefliesten sowie verputzten Wänden in Empfang. Über nur zwei Stufen gelangen Sie ins Erdgeschoss, wo sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen und gefliesten Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das großzügige Wohnzimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrer sonnigen, nach Süd-Osten ausgerichteten Terrasse bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in Ihren ruhigen und gepflegten Garten, der mittels Sondernutzungsrecht zu Ihrer Wohnung gehört, erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Eine großzügige Fläche wurde als Terrasse gepflastert, blickgeschützt angelegt und mit einer fest installierten Pergola, die im Sommer Schatten spendet, ausgestattet. Ein exklusives Gartenhaus mit Stromanschluss und Beleuchtung sowie ein Außengrill können genutzt werden.

Der Bodenbelag aus dem Eingangsbereich setzt sich im Wohnraum fort. Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und die weißen Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast und mit Rollläden bestückt.

Ihre separate Küche überzeugt ebenfalls durch den zeitlosen Fliesenboden und die helle Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke oder Essecke. Die bestehende Küche mit ausreichend Arbeitsfläche kann auf Wunsch gerne übernommen werden.

Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihr vollständig hell gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier über Durchlauferhitzer.

Zuletzt befinden sich Ihre beiden Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln, am Ende des Flurs. Diese wurden zuletzt als Elternschlafzimmer und Esszimmer genutzt, können bei Bedarf aber auch ideal als Kinderzimmer oder Büro fungieren. In beiden Zimmern wurde ein Teppich, der jedoch auch in ein wenigen Schritten durch z.B. einen modernen Vinylboden ersetzt werden kann, als Bodenbelag gewählt. Die Wände und Decken sind wieder tapeziert und hell gestrichen. Auch in diesen beiden Räumen gehören die weißen Fenster aus Kunststoff, doppelverglast und mit Rollläden bestückt zur Standardausstattung.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss sowie über eine Kelleraußentreppe 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. Außerdem gelangen Sie sowohl vom Keller als auch von der Seite des Grundstücks in Ihren Garten bzw. auf Ihre Terrasse.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt hinter dem Haus. Über zwei Zugänge gelangen Sie von dort aus direkt in Ihren Garten und auf Ihre Terrasse. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit.

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 demnach über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 243€ und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 101€. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 25.000€ (Stand 31.12.2022).

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Hartfeldstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Straße von Ihrer Haustür entfernt.

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits am Haus sowie in unmittelbarer Nähe in ca. 600m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 750m Entfernung, eine Grundschule (Antonius -Schule) und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,5km. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl befindet sich z.B. schon in ca. 750m, Edeka oder Penny in ca. 1,5 bzw. 1,8km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 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, alle ca. 8km). Die ersten Busverbindungen (z.B. 912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der zwischen Hartfeldstr. in ca. 150m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2-3km 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 z.B. zum Niederberg Park (ca. 1,5km), die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend für eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

## Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele, Flur, Wohnzimmer, Küche und Bad
- Teppichböden in den beiden Schlafräumen
- Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur großzügig gepflasterten Terrasse mit Außenbeleuchtung und Steckdosen
- Sonnige Süd-Ost-Ausrichtung und fest installierte Pergola
- Angrenzender Garten mit Sondernutzungsrecht (2. Zugang von der Grundstücksseite)
- Exklusives Gartenhaus mit Stromanschluss, Außenbeleuchtung und Steckdosen
- Eigener Außengrill im Garten
- Grundwasserbrunnen mit Pumpe
- Helle und offene Grundrissgestaltung (Änderungen möglich)
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
- Lediglich 5 Parteien im Haus
- Neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2020)
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum (mit Podest)
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Garage mit (elektrischem) Tor, Stromanschluss und direktem Zugang zum Garten (optional)

## 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

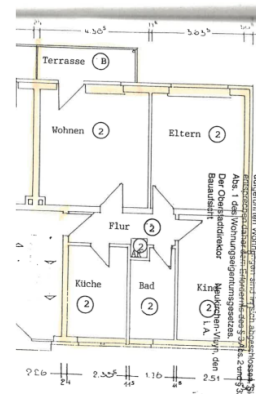
Hartfeldstraße 24  
47506 Neukirchen-Vluyn











## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

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