

# Gemütliche Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne im Ortskern von Vluyne



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%
Kaufpreis	141.000,- €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1

Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1983
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	01.02.2023

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen ca. 76m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur 8 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus wurde 1983 in einer ruhigen und zentralen Lage in Neukirchen-Vluyn im beliebten Ortsteil Vluyn errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage in einer Seitenstraße direkt an der Niederrheinallee! Ihre 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 lichtdurchfluteten Grundriss mit 2 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 zum angrenzenden Balkon, einer Küche, sowie einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trocken- sowie Fahrradraum und ein PKW-Stellplatz. Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am begrünten Außenbereich, 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 integrierten Balkonen und den Satteldächern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Über nur eine Stufe 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 hell gestalteten Wänden in Empfang. Über nur wenige Stufen gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich Ihre neue Wohnung zusammen mit einer weiteren als die einzigen beiden auf dieser Etage befinden. 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 Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, nach Osten ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhige und grüne Umgebung sowie den angrenzenden Bachlauf erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Der großflächige Balkon, der Ihnen in einem blickgeschützten Umfeld maximale Privatsphäre bietet, soll 2024 saniert werden. Eine praktische Überdachung spendet Ihnen im

Sommer Schatten.

Ihre separate Küche überzeugt ebenfalls durch die helle Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke oder Essecke. Sollten Sie den aktuellen Fliesenboden ersetzen wollen, könnte eine Öffnung der Wand zwischen Wohnzimmer und Küche ein weiteres Highlight schaffen. Die offene Wohnküche würde insgesamt ein Platzangebot von mehr als 30m<sup>2</sup> sowie einen beidseitigen Tageslichteinfall vermitteln.

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihr innenliegendes und belüftetes Badezimmer. Dieses ist vollständig hell gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier über Durchlauferhitzer.

Zuletzt befindet sich Ihr lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt, auf der anderen Seite Ihrer Wohnung. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen XXL-Schrank. Der zeitlose Teppichbodenbelag aus dem Eingangsbereich und dem Wohnzimmer setzt sich auch im Schlafzimmer fort. Die Wände und Decken sind in Ihrer gesamten Wohnung hell gestaltet. Die braunen Fenster sind aus Echtholz und doppeltverglast. Die dunklen Innentüren stellen eine perfekte Ergänzung dar.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Gebäudes. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Gemeinschaftskeller untergebracht werden. Beheizt wird das Gebäude mit kostengünstiger Fernwärme.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten PKW-Stellplatz direkt auf dem Gelände. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze für Ihre Gäste 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 und integrierten Gauben. Die WEG umfasst die umliegenden Gebäude. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. (folgt) € und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen sind hier bereits berücksichtigt. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. (folgt) € (Stand 31.12.2022).

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf dem Springenweg (30er Zone), einer ruhigen Seitenstraße direkt an der Niederrheinallee. Damit liegt es zentral 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 ebenfalls eine 30er-Zone und bietet Ihnen ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit idealer Infrastruktur. Die exklusive Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen darüber hinaus durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre – speziell vom Balkon aus, wo Grünflächen, Fußwege und ein Bachlauf folgen.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon auf der gegenüberliegenden Straße in ca. 70m, Lidl oder Edeka liegen in ca. 200 und 700m. 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. 8km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7km).

Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen direkt auf dem Springenweg in ca. 100m bereit. Alternativ gibt es mehrere Verbindungen auf der Niederrheinallee. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, u.a. mit dem Bachlauf direkt vor dem Haus,

Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe mit hervorragender Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend für eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

## Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Teppichböden in allen Räumen
- Tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Holzfenster sowie große helle Fensterfront im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großen, gefliesten Balkon
- Sonnige Ost-Ausrichtung, „Überdachung“ und Ausblick ins Grüne
- Helle und offene Grundrissgestaltung (Änderungen möglich)
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 8 Parteien im Haus
- Vordach als Regenschutz
- Satteldach mit praktischer Auslastung

Sonstiges (Keller etc.):

- Sehr gepflegter Gemeinschaftskeller
- Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- PKW-Außenstellplatz direkt vor dem Haus

## 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.

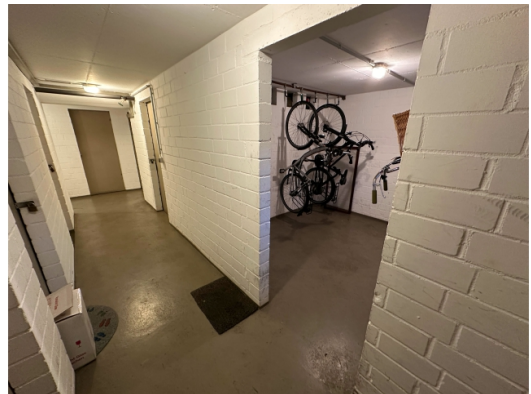


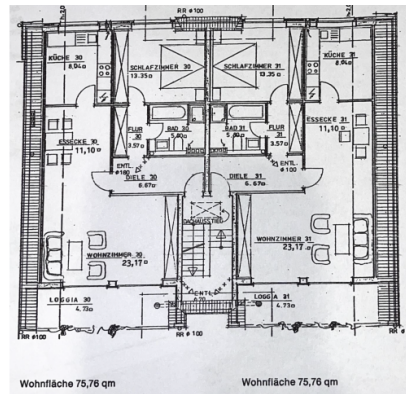














## **Ansprechpartner**

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)