

# Top gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Bestlage von Vluyn

Dürerstraße 3  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	235.000,- €
Hausgeld	260,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre top gepflegte und modernisierte Eigentumswohnung ist ca. 94qm groß und befindet sich in der 1. Etage eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses in Neukirchen-Vluyn (Ortsteil Vluyn). Zur Eigentümergemeinschaft gehören insgesamt 17 Wohneinheiten. Diese Wohnung hat allerdings zusammen mit zwei weiteren, wovon eine als Büro genutzt wird, einen exklusiven Seiteneingang. D.h. die Bewohner dieses Abschnittes leben von den anderen Parteien separiert und genießen ihre Privatsphäre. Das Haus wurde aus massivem Mauerwerk mit

Stahlbetondecken, Klinkerfassade sowie Flachdach erbaut und ist voll unterkellert.

Sie betreten Ihr neues Heim durch einen Eingangsbereich mit einer abgeschrägten Wand, die ein echter Blickfang ist. Auffällig ist auch die mit Stuck verzierte Decke. Im Entree finden Sie dazu ein komplett gefliestes und zeitloses Gäste-WC mit ausreichend Platz. Ihre teiloffene Küche ist mit einem Fliesenboden und einer Einbauküche (Siemens Geräte) ausgestattet. Die ehemalige Theke wurde durch Säulen mit Einbauschränken umgebaut und erweitert. Ihr angrenzender ca. 38qm großer Wohn- und Essbereich verfügt über einen gemütlichen Kamin, eine neue lichtdurchflutende Fensterfront und einen direkten Zugang zur großzügigen Loggia bzw. Terrasse mit West-Ausrichtung. Dort gewährleistet Ihnen eine ca. 7m breite Markise blickgeschützte Entspannung. Im zweiten Teil der optimal geschnittenen Wohnung finden Sie zunächst Ihr Schlafzimmer mit Einbauschränk und ebenso neuen Fenstern. Das modern sanierte Badezimmer bietet Ihnen mit eingebautem Spiegel inkl. Unterschrank, neuer Waschmaschine uvm. höchsten Komfort. Zudem gibt es ein mit Blick in den Vorgarten gelegenes Kinderzimmer sowie einen Abstellraum. Zu der Wohnung gehört auch ein abschließbarer Kellerraum. Parkplätze gibt es in ausreichender Menge auf dem Grundstück und vor dem Haus.

## Lage

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich in bester Lage des Ortsteils Vluyn in unmittelbarer Nähe zum Vluyn Zentrums, das Sie zu Fuß in 300m erreichen. Die Straße, die an weitere beliebte Wohngebiete angrenzt, ist eine verkehrsberuhigte Straße (30er-Zone) in einem insgesamt sehr ruhigen und gepflegten Wohngebiet. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in ca. 150m und der nächste Kindergarten in ca. 800m Entfernung. Eine Grundschule sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen sind in ca. 1km bzw. 1,5km zu erreichen. Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka, Lidl oder Aldi befinden sich beispielsweise fußläufig in ca. 900m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 900m mehr. 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. 8km).

## Ausstattung

Sonnenloggia mit Bangkiraiholz und ca. 7m breite Markise  
Panoramascheiben 2015 erneuert  
Schlafzimmerfenster 2019 erneuert  
Badezimmer 2010 komplett erneuert (u.a. Geberit, Villeroy & Boch etc.) inkl. Spiegel, Unterschrank, Bauknecht-Waschmaschine (2019)  
Duscharmatur (Regenbrause), Toilettensitze, Durchlauferhitzer neu  
Badezimmer und Gäste-WC komplett gefliest  
Einbauküche mit Fliesenboden, Siemens Geräten und zusätzlichem Abzug  
Räume mit hochwertigem Parkett  
Hochwertige Tapeten und mit Stuck verzierte Decken  
Einbauschränk im Schlafzimmer  
Kamin im Wohnzimmer  
Teils neue Steckdosen und Schalter  
Innenrollos, Lampen, Rauchmelder  
Zusatzschloss an der Wohnungseingangstür  
Ersatzmaterial wie Türen, Fliesen, Tapeten im Keller gelagert  
Gas-Zentralheizung  
Der Balkon wird noch komplett neu abgedichtet und gestrichen.

Die Eigentümergemeinschaft thematisiert darüber hinaus noch die Rücklagen u.a. in eine neue Klingel-/Telefonanlage zu investieren.  
Das Hausgeld beträgt 260€ monatlich.

## **Sonstiges**

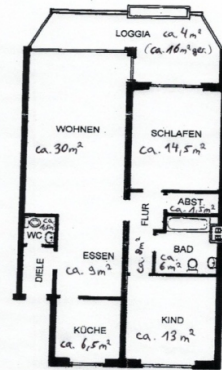
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Dürerstraße 3  
47506 Neukirchen-Vluyn









## Ansprechpartner

Felix Welke  
CCC-Immogrund  
Pastoratstraße 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819006  
+49 1517 0156655  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)