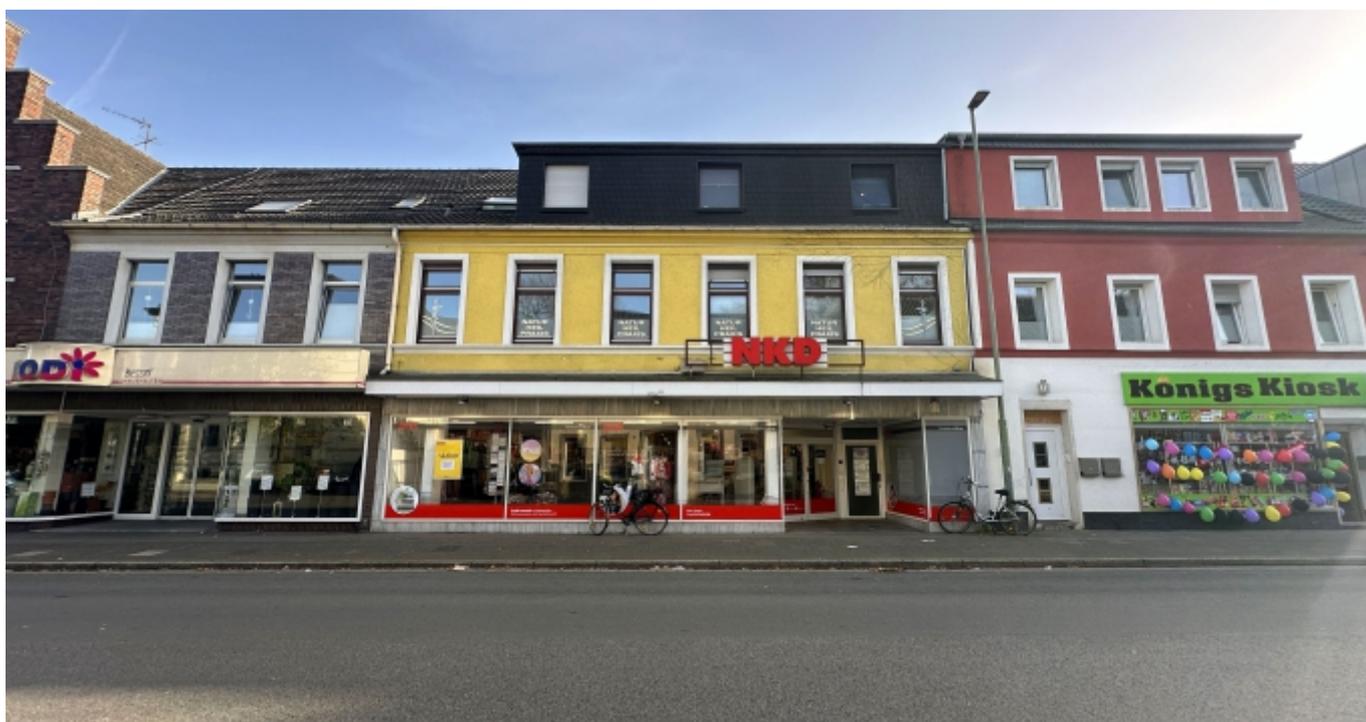


# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Vluyn

Niederrheinallee 324  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	635.000,- €
Nettokaltmiete	43.824,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	244 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	427 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	564 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Baujahr	1930 & 1998
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Reserviert
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.04.2034
Energieverbrauchskennwert	DkWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	107,06

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Fernheizung
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen als Anlageobjekt die perfekte Rendite. Hier warten ein ca. 564m<sup>2</sup> großes Grundstück und ca. 427m<sup>2</sup> Gewerbe-/Nutzfläche sowie ca. 244m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Sie! Insgesamt befinden sich drei Wohn- und Geschäftseinheiten in Ihrem Gebäude. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Kellergeschoss umfasst dabei ca. 427m<sup>2</sup> zzgl. Innenhof und besteht aus einer großen, offenen Verkaufsfläche mit Kassenbereich, Umkleide etc., einem Personalbereich mit Garderobe, Aufenthaltsraum und WC sowie Lagerfläche im Untergeschoss. Der Innenhof wird derzeit nur zu Anlieferungszwecken sowie als Fahrradabstellplatz genutzt. Die Integration von PKW-Stellplätzen oder auch ein anteiliger Rückbau des Erdgeschosses mit anschließendem Bau eines barrierearmen Mehrfamilienhauses – ähnlich dem Nachbargrundstück – sind möglich. Die Obergeschosswohnung ist derzeit als Praxis vermietet und verfügt über ca. 134m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung bildet eine klassische 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Flur, drei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem Gäste-WC sowie separater Küche und einem großen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur

Dachterrasse in sonniger Süd-Ausrichtung ab. Die Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Spitzboden mit weiterer Nutzfläche und besteht als 3-Zimmer-Wohnung mit modernem Grundriss aus Diele, Flur, Küche, Badezimmer und Gäste-WC, zwei Schlafzimmern sowie offenem Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Süd-Balkon. Alle Einheiten sind langjährig vermietet und erzielen attraktive Mieteinnahmen i.H.v. 43.824 € p.a.

Ihr neues Haus wurde ca. 1930 zentral in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns, direkt auf der Niederrheinallee, im Ortskern Vluyns, errichtet. Im Laufe der Jahrzehnte wurde die Immobilie dann aus- und umgebaut, ehe sie 1998 durch einen Anbau erweitert wurde. Insgesamt wurde das Objekt fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie in einigen Teilen bereits saniert. So befinden sich beispielsweise alle Fenster in einem adäquaten Zustand, das (Sattel-) Dach ist bereits isoliert und das Flachdach erst 2023 erneuert worden. Hier fehlt zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch die Wiederherstellung der Terrasse und des Weges zur Außentreppe. Beheizt wird das Gebäude mit kostengünstiger und nachhaltiger Fernwärme. Ein Erwerb ist folglich ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.

## Lage

Ihr neues Anlageobjekt/Zuhause befindet sich auf der Niederrheinallee, dem zentralen Ankerpunkt, der die beiden Ortsteile Neukirchen und Vluyn verbindet, in einem Abschnitt mit verkehrsberuhigter Geschwindigkeit (Tempo 30). Es handelt sich damit um eine sehr beliebte Lage in Neukirchen-Vluyn im Stadtteil Vluyn – unmittelbar angrenzend an den Platz am Museum mit einem großen Parkplatz. Das Zentrum von Vluyn befindet sich um Ihre Immobilie herum und ist fußläufig von allen Seiten perfekt zu erreichen. Die exklusive Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen einen attraktiven Standort mit dauerhafter Präsenz im Ort. Die aufgelockerte Bebauung nach hinten heraus eröffnen Ihnen wiederum größte Privatsphäre mit einer freien Sicht über die Parkflächen.

Im Zentrum Vluyns finden Sie und/oder Ihre Mieter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon in ca. 190m, Lidl oder Edeka in ca. 300m bzw. 450m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 150-200m. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in dem angrenzenden, parkähnlichen Grünstreifen mit harmonischem Bachlauf in nur ca. 280m sowie 400m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 280m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi) in ca. 1km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,7km.

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 (6, 7, SB10 etc.) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Niederrheinallee in ca. 150m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 4km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und später folgenden Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die direkte Umgebung in Mitten des Zentrums, aber die dennoch ruhig gelegene Rückseite und optimale Verkehrsanbindung, die in Summe für eine hohe Lebensqualität sorgen, bezeichnet werden.

## Ausstattung

Erdgeschoss (Gewerbe):

- Gewerbe- und Nutzfläche in EG und KG mit ca. 427m<sup>2</sup>
- Großer, offener Verkaufsraum mit Kassenbereich, Umkleide usw.
- Personalbereich bzw. Aufenthaltsraum und Büro
- Gefliestes WC und „Vorraum“/Garderobe/Flur/Diele
- 2. Fluchtweg und Anlieferung zum Innenhof

- Unterkellerte Ebene als Lagerfläche
  - Großzügige, helle Fensterfront (XXL-Schaufenster)
  - Zeitlose Bodenbeläge (u.a. Teppich im Verkaufsraum, Fliesen im Personalbereich)
  - Hell gestaltete Wände und Decken
  - Alarmanlage und vormals Klimatisierung (Gerät noch vorhanden)
- Obergeschoss (Wohnen oder Gewerbe):
- 4-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss und ca. 134m<sup>2</sup> Fläche
  - Offener Wohnbereich mit angrenzender Essecke, 3 Schlafzimmer (aktuell alle 4 als Praxisräume genutzt) und separate Küche
  - Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse in sonniger Süd-Ausrichtung, mit freiem Blick und direktem Zugang zum Innenhof (Dach erneuert, Belag fehlt aktuell)
  - Hochwertiger Echtholzparkettboden sowie moderne Laminat-/Vinylböden
  - Freundlich gestaltete Wände und Decken sowie Innentüren aus Holz
  - Doppeltverglaste, braune Kunststofffenster (tlw. mit Rollläden)
  - Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie komplett modernisiertes Gäste-WC
  - Komplett modernisiertes und gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Dachgeschoss (Wohnen):
- 3-Zimmer-Wohnung mit modernem, lichtdurchflutetem Grundriss und ca. 110m<sup>2</sup> Fläche
  - Offener Wohnbereich mit angrenzender Essecke, 2 Schlafzimmer und separate Küche
  - Zeitlose PVC- und Laminatböden sowie zeitlose Innentüren
  - Freundlich gestaltete Wände und mit weißen Elementen abgehängte Decken
  - Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster tlw. mit elektrischen Rollläden
  - Modernisiertes, gefliestes Badezimmer mit großer Badewanne, Dusche und Fenster sowie zeitloses, separates Gäste-WC
  - Großer Balkon (Dachterrasse) in sonniger Süd-Ausrichtung, mit freiem Blick und direktem Zugang zum Innenhof
- Gebäude und Anlage:
- Massivbauweise mit Putzfassade und Anstrich vorne sowie Klinkerfassade hinten
  - Isoliertes Satteldach sowie erneuertes Flachdach (2023)
  - Gepflegtes und teilweise saniertes Gebäude mit gepflegtem Treppenhaus
  - Gepflegtes und großzügiges Gelände mit komplett gepflastertem und blickgeschütztem Innenhof
  - Innenhof mit Stellplatz-Möglichkeiten sowie direktem Zugang zur Dachterrasse über Außentreppe
  - Fortlaufende Sanierungen und Renovierungen
  - Überdachungen vor dem Eingang
  - Gegensprechanlage für alle Einheiten
  - Lediglich 3 Parteien mit langjährigen Mietern
- Sonstiges (Keller, Stellplätze etc.):
- Gemeinschaftlicher Waschraum im EG - mit Plätzen für Waschmaschinen und Trockner
  - Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze möglich
  - Befeuerung mit kostengünstiger Fernwärme
  - Mehrere Außenstellplätze auf dem Innenhof möglich (alternativ Garagen)
  - „Baugrundstück“ bzw. Vergrößerung möglich
- Mieteinnahmen:
- EG aktuell an NKD vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 2.200 € p.m.
  - OG aktuell als Gewerbe (Praxis) vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 780 € p.m.
  - DG – Nettomieteinnahmen ca. 672 € p.m.
  - Gesamt-Mieteinnahmen p.a. (Ist) ca. 43.824 € (Steigerungspotenzial)

## 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

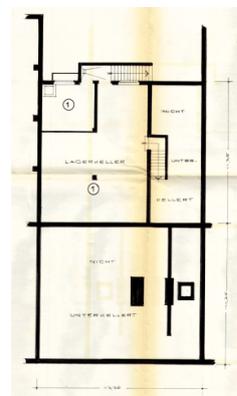
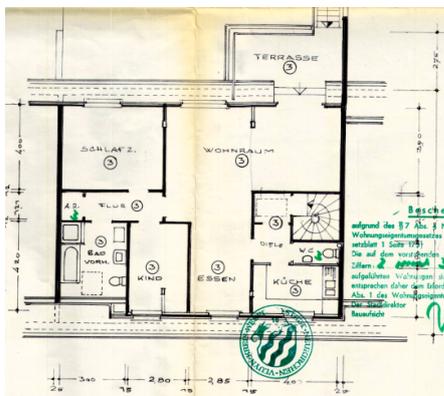
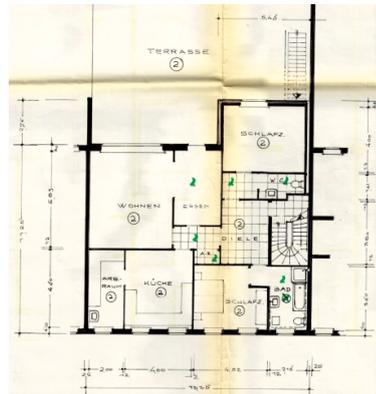
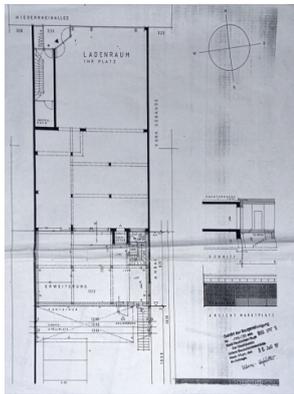
Niederrheinallee 324  
47506 Neukirchen-Vluyn











## **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)