Zweifamilienhaus/Mehrgenerationenhaus mit viel Platz in Randlage von Neukirchen-Vluyn

Gartmannstraße 7
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,48%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	499.000,- €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	4

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	250 m^2
Nutzfläche	100 m^2
Grundstücksfläche	1.458 m^2
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	8
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Zweifamilienhaus, das 1962 in einer Randlage von Neukirchen-Vluyn errichtet wurde, wurde weitestgehend fortlaufend renoviert und wertsteigernd erweitert. Jedoch sind definitiv weitere Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Es eignet sich aufgrund des hohen Wohnkomforts hervorragend zum Mehrgenerationenwohnen oder auch als Renditeobjekt. Das Objekt wurde für ein Wohnen im höheren Alter optimiert und bereits zuvor familiengerecht mit ausreichend Platz und großem Garten gebaut.
Sie betreten Ihr neues Heim über einen gepflasterten bzw. gefliesten und überdachten Weg durch eine robuste Hauseingangstür. Im Eingangsbereich führen separate Eingänge in die EG- bzw. über die Treppe nach oben in die OG-Wohnung sowie eine Treppe nach unten in das voll unterkellerte Geschoss. Die helle Diele des Erdgeschosses, die sich u.a. durch eine abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung auszeichnet, empfängt Sie mit direktem Zugang zum barrierefreien und zeitlos gefliesten Bad mit bodengleicher Dusche, einem Schlafzimmer, einem weiteren Raum sowie der Küche. Dort gelangen Sie zum einen über ein – aktuell noch – weiteres Bad in das letzte Schlafzimmer und zum anderen in den luxuriösen über 30qm großen Wintergarten. Dieser kann zweifellos als eines der Highlights bezeichnet werden. Hier gibt es z.B. einen Kachelofen/Kamin, Fußbodenheizung und eine Beschattungsanlage. Die helle Fensterfront bietet direkten Zugang über eine Schiebetürfront zum idyllischen und vom Landschaftsarchitekten angelegten Garten. Dort erwarten Sie u.a. mehrere Terrassen (davon ein Grillplatz), ein Teich, eine riesige Rasenfläche sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools. Zudem gibt es die Möglichkeit, über gepflasterte Wege die 4 Garagen, 2 davon mit Sektionaltor und Satteldach (Bj. 1993) zu betreten. Vor diesen gehören 4 zusätzliche Stellplätze zu der Immobilie, die die Gesamtstellflächen auf 8 erhöhen.
Die ebenfalls helle Diele des Obergeschosses sorgt zentral für eine optimale Aufteilung dieser Etage. Sie können sowohl das Bad mit Dusche, Wanne und Fenster, zwei Zimmer als auch die Küche betreten. Über das größte Zimmer gelangen Sie in ein weiteres Zimmer und den ebenso mit Kamin, Markise etc. ausgestatteten, imposanten Wintergarten. Diesen erreichen Sie auch über die Küche. Überall wurden hochwertige Böden verlegt, weiße Türen eingebaut und die allgemeine Bauqualität fokussiert. Der Keller teilt sich in einen großzügigen Raum, in dem u.a. noch eine Kellerbar steht, zwei kleinere Räume und den Heizungskeller.
Ein Feuchtigkeitsschaden im Keller ist vom Eigentümer in Eigenregie behoben worden. Die Beseitigung des vorhandenen Schadens an einer Wintergartenscheibe im OG ist beauftragt.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich mit nur 14 weiteren Einfamilienhäusern in ruhiger Lage zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn. Das Zentrum von Vluyn ist ca. 2 bis 2,5km und von Neukirchen ca. 4km entfernt. Die Gartmannstraße ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße (30er-Zone), die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen größte Privatsphäre durch die aufgelockerte Nachbarbebauung. Zu den Nachbarhäuser besteht eine deutlich größere Distanz als die obligatorischen 3m. Es handelt sich zudem um die letzte Baulinie in dem Gebiet – dahinter folgen Felder, die ideal für Sparziergänge sind. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in weniger als ca. 500m. Der nächste Kindergarten liegt in in ca. 1,5km Entfernung. Eine Grundschule sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen sind in jeweils ca. 2,5km zu erreichen.
Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi oder Lidl befinden sich beispielsweise in weniger als ca. 2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 2,5km 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.

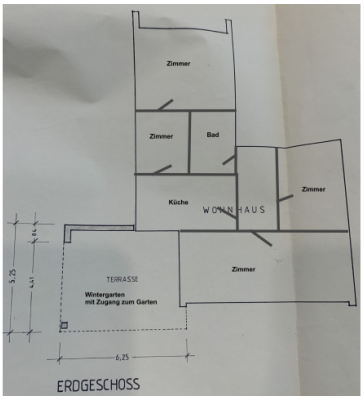
Josef und Bethanien in Moers, ca. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-8km).
Die erste Busverbindung (929) – u.a. Richtung Moers/Duisburg – steht in ca. 100-200m bzw. 400-500m bereit. Die Autobahnauffahrt der A40 (A57 etc.) befindet sich in weniger als ca. 2km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich optimal für Arbeitswege.
A40, die verkehrsgünstig gelegen ist, sowie A42 und A57 bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min. oder Mönchengladbach 35 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 20 Min. oder Essen 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 30 Min.).

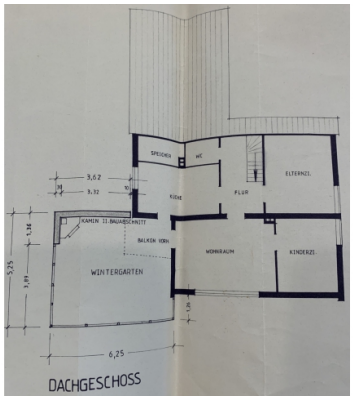
Sonstiges

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

Gartmannstraße 7
47506 Neukirchen-Vluyn


Zimmer
Zimmer
Bad
Zimmer
Küche
WOHNHAUS
Zimmer
TERRASSE
Wintergarten
mit Zugang zum Garten
6,25
ERDGESCHOSS


SPEICHER
WC
ELTERNZ.
3,62
3,32
KÜCHE
FLUR
KAMIN II. BAUABSCHNITT
BALKON UNTEN
WOHNRAUM
KINDERZ.
WINTERGARTEN
5,25
3,91
1,34
6,25
DACHGESCHOSS

Ansprechpartner

Ulrich Welke
CCC-Immogrund
Pastoratstraße 5
47506 Neunkirchen-Vlyn

Durchwahl	+49 2845 9819001
Mobil	+49 171 5665555
Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de