

# Reihenhaus mit viel Potenzial in beliebter Lage von Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,95%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	172 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Westen, Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja
Wintergarten	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes und gepflegtes Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Spitzboden. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem großzügigem Wohn- und Essbereich im Bestandshaus sowie im Anbau - mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten – und einer teiloffenen Küche.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer und Ankleideraum oder Büro nutzbar sind, sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss gibt es zudem die Möglichkeit, den Spitzboden komplett auszubauen. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem großen Hobby-/Aufenthaltsraum und einem Hauswirtschafts-/Lagerraum, in dem u.a. auch die Heizung und eine Waschecke untergebracht sind.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 98m<sup>2</sup> (inkl. anteilig Terrasse) zzgl. der Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie ca. 172m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1957 in einer ruhigen und dennoch sehr beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut. Der Anbau wurde mit ausgestellter Genehmigung im Jahre 1994 errichtet. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt und teils sogar bereits renoviert respektive modernisiert, sodass ein Einzug direkt nach den obligatorischen Renovierungs-

bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Über den hell gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleicht mit Kies gestalteten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Ein Vordach schützt Sie hier vor Regen und mehr. Ihr Haus betreten Sie über wenige Stufen durch eine moderne, weiße Eingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie ein zentraler Flur in Empfang, wo bereits die mit Backsteinen verzierten Wände als optisches Highlight auf Sie warten.

Im gefliesten Eingangsbereich des Erdgeschosses gelangen Sie vom Entree zunächst in das zeitlose und bereits renovierte sowie vollständig geflieste Gäste-WC mit Fenster. Am Treppenhaus vorbei betreten Sie den geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und/oder Essbereich im Bestandshaus. Hier punktet vor allem der offene Rundbogen als Zugang zum Anbau mit Liebe zum Detail. Bei Bedarf lässt sich die Öffnung auch in wenigen Schritten z.B. mit einer schließbaren Glastür ausstatten. Speziell dieser Rundbogen bildet im Zusammenspiel mit den fortgeführten Backsteinen an der Wand einen Blickfang. Die restlichen Wände in diesem Raum sind mit weißem Reibputz behandelt, die Decke ist mit Holz verkleidet. Bei dem Bodenbelag handelt es sich um Teppichboden.

Weiter führt Sie das Haus in Ihre teiloffene Küche. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche mit Elektrogeräten sowie ggf. für eine kleine Theke. Die Decke ist auch hier abgehängt und die Wände sind mit Holzelementen verkleidet. Der Boden ist jedoch mit zeitlosen Fliesen versehen. Ein besonderes Highlight stellt in diesem Raum aber vor allem die praktische Durchreiche in den durch einen Anbau vergrößerten Wohn- und Essbereich dar.

Im Anbau angekommen hinterlässt auch hier die Backsteinwand einen bleibenden und gemütlichen Eindruck. Ebenso handelt es sich hier um eine identische Deckenkonstruktion wie zuvor sowie einen mit Teppich ausgelegten Boden. Die große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Alle Fenster sind doppelverglast, weiß, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre blickgeschützte nach Nord-Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde die gesamte Fläche pflegeleicht gepflastert und mit einem Abschnitt für Blumen umrandet sowie eine manuell betriebene Markise installiert. In wenigen Arbeitsschritten ist hier allerdings auch wieder ein Rollrasen angelegt. Im Außenbereich können Sie Ihre Ruhe somit in vollen Zügen genießen. Die Pflasterung führt Sie über das vollständig eingefriedete Grundstück bis zur Rückseite Ihres Geländes. Dort gibt es einen separaten Zugang zum Garten. Durch eine Tür in Ihrer Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug exklusiv parken, können Sie den Garten ebenfalls direkt betreten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Zimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Ankleideraum eignet. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch anderweitig (z.B. als Gästezimmer) genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umgebaut werden. Alle Räume sind tapeziert und weiß gestrichen sowie mit Teppichboden ausgestattet. Die Decken sind teilweise ebenfalls hell gestaltet oder wie im EG mit Holz verkleidet. Das Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Bidet und einem Fenster ausgestattet. Auch auf dieser Ebene sind alle Fenster doppelverglast, weiß, aus Kunststoff und mit elektrischen Rollläden bestückt. Die Innentüren sind in braun gehalten.

Über eine ausziehbare Leiter im Flur besteigen Sie den Spitzboden. Dort steht Ihnen aktuell eine Nutzfläche zur Verfügung. Um mehr Wohnfläche zu generieren, kann hier das Dachgeschoss optional ausgebaut werden. Die bestehende Treppe könnte beispielsweise erweitert und eine Gaube eingebaut werden, um so das Gesamtbild des Hauses abzurunden.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobby-/Lageraum und einen komplett gefliesten Hauswirtschaftsraum mit einer Waschecke, in dem auch Ihre Heizung ihren Platz findet. Bei dieser handelt es sich um eine Gas-Heizung von Buderus. Im ebenfalls gefliesten Flur gibt es zudem noch eine separate Dusche sowie eine Stellfläche unter der Treppe.

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 der Vorder- und Rückseite ist derzeit dunkel verklindert und hell verfugt und hat

somit ein zweischaliges Mauerwerk. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach ohne Dachüberstand.

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen ist ca. 400m bzw. 1,5km entfernt. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine Seitenstraße bzw. eine Sackgasse, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen.

Mehrere Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in z.B. 150m, 600m und in ca. 900m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 250m Entfernung, eine Grundschule ebenso in ca. 400m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 3km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. in nur ca. 450m, Penny oder Edeka ca. 1,4 bzw. 1,5km. Die Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 650m, die Volksbank in ca. 1,2km.

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. 6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 9km). Die ersten Busverbindungen – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – steht unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet in ca. 450m bereit. Die Autobahnauffahrt der A40 (A57 etc.) befindet sich in ca. 2 bis 2,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besonders Highlight kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, vor allem Ihre unmittelbare Nähe zum bekannten Klingerhuf bezeichnet werden. Diverse Grillplätze, viel Natur, das Eventcenter und das Jugendzentrum sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Vordach/Überdachung und moderne, weiße Hauseingangstür
- Fliesen- und Teppichböden sowie mit Holz verkleidete Decken und Wände
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden sowie große, helle Fensterfront
- Backsteinwand sowie Durchreiche als besondere Highlights im Wohnbereich
- Teilweise zeitlose, offene Rundbögen (Türen)
- Offene und moderne Grundrissgestaltung

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Fliesen- und Teppichböden
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden
- Teilweise mit Holz verkleidete und teilweise tapezierte sowie gestrichene Wände und Decken
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Bidet
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (aktuell Spitzboden)

Garten:

- Gepflegtes Grundstück inkl. kompletter Pflasterung des Gartens und Einfriedung
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, der Rückseite des Grundstücks und der Garage
- Terrasse mit ausreichend Platz sowie ausfahrbare Markise
- Pflegeleichter Vorgarten mit Kies
- Private Garage mit Zugang zum Garten

Sonstiges (Keller etc.):

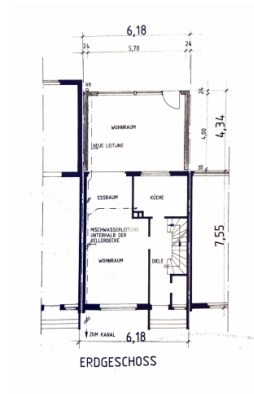
- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk sowie Betondecken
- Komplette ausgebauter Keller, u.a. mit Fliesenböden und zusätzlicher Dusche
- Abstell- und Lagerflächen sowie Waschecke
- Neue Buderus-Gasheizung

## Sonstiges

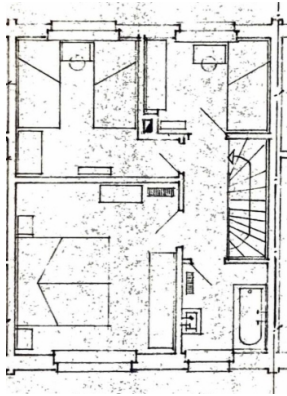
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.











## **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)