

Sofort einziehen und wohlfühlen: Top ausgestattetes  
Reihenhaus in zentrumsnaher Lage von Vluyn

Döpperstraße 33  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,79%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	370.000,- €
Erbpacht	141,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	264 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1986
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2016
Verfügbar ab	nach Absprache

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr top ausgestattetes Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer Abstellkammer, einer Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie einen Ankleideraum und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Zugang zum Spitzboden. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Hobbyraum, einem Heizungskeller, einem Hausanschlussraum, einer Waschküche sowie Abstell- bzw. Lagerflächen.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 155m<sup>2</sup> und ca. 264m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1986 in Massivbauweise in einer beliebten und zentrumsnahen Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn auf einer ruhigen Straße im Erbbaurecht gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, modernisiert und gepflegt. Ein Einzug ist somit ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen möglich. Der Grundriss kann nach Ihren Wünschen optimiert werden. Die Erbpacht beträgt aktuell 141€.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll angelegten Vorgarten, der einen ersten Blickfang darstellt, erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie über wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele mit hochwertigem Fliesenboden und einem integrierten, praktischen Abstellraum in Empfang. Die Glasschiebetür fungiert hier als weiterer Blickfang. Das komplett geflieste und moderne Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich.

Ihre gegenüberliegende Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche sowie eine kleine Essecke oder Theke. Die bestehende Marken-Einbauküche mit Hochglanz-Fronten in Weiß und schwarzer Arbeitsplatte kann samt Elektrogeräten auf Wunsch übernommen werden.

In Ihren beeindruckenden, offenen Wohn- und Essbereich, der mit ca. 30m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, gelangen Sie durch einen Rundbogen. Die mit Stuck verzierte Decke ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der in Stein eingefasste, offene Kamin punkten hier mit Liebe zum Detail. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Die doppeltverglasten, weißen Fenster aus Kunststoff sind mit Rollläden ausgestattet. Der Bodenbelag ist, wie im gesamten EG, ein moderner Fliesenboden. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen.

Von Ihrem Wohnbereich aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert und eine Überdachung, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und lässt keine Wünsche offen. Zwei weitere Terrassen, eine gepflastert und eine mit Bankirai-Holz belegt, stellen Ihnen weitere Sitzflächen bereit. Zudem können Sie auf ein stilvolles Gartenhaus als Abstellfläche und einen Zugang von der Rückseite Ihres Grundstücks zurückgreifen. Mehrere Wasseranschlüssen vereinfachen die Bewässerung Ihrer Pflanzen. Ihr gesamter Außenbereich wurde geschickt und mit besonderem Augenmerk angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet vor allem das vorhandene Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit einem Einbauschränk und einem begehbaren Ankleideraum und ein Kinderzimmer, sowie ein Badezimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein anderes Raumkonzept geschaffen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Parkett. Die weißen Kunststofffenster sind doppeltverglast und mit Rollläden bestückt. Die Innentüren sind ebenso passend in Weiß gehalten. Ihr Badezimmer ist vollständig gefliest – mit hellen Wand- und dunklen Bodenfliesen – und mit einer XXL-Badewanne, einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Die Tür ist aus Weißglas. Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ausgebautes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die großzügige Fläche und die flexible Gestaltung stellen Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Nutzung zur Verfügung. Aktuell befinden sich im DG zwei Schlafzimmer, die mit zeitlosen Laminatböden und

doppeltverglasten, weißen Dachgeschossfenstern aus Kunststoff ausgestattet sind. Die Fenster sind teilweise mit Innenrollos versehen und die Innentüren aus Holz. Wie bereits im OG wurden die Wände genauso tapeziert und hell gestrichen. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet. Über den Treppenabgang im Flur des EG gelangen Sie in Ihre voll unterkellerte Ebene. Diese ist vollständig ausgebaut und beheizt. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt vier Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Hobbyraum, einen Heizungskeller, einen Anschlussraum sowie eine Waschküche. Lager- bzw. Abstellflächen gibt es darüber hinaus noch unterhalb der Terrasse. Im Hobbyraum gibt es aktuell eine Sauna, in der Waschküche eine Dusche sowie eine Einbauküche. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gasheizung inkl. Warmwasserspeicher (Vaillant).

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem unmittelbar an die Häuserreihe angrenzendem Garagenhof. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich auf Ihrer sowie in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres 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 verfugt und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. ?

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell der süd-westlich von Ihrem Haus gelegene Plankendickskendel, wo viele Grünflächen zu finden sind, ist beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl und Aldi befinden sich z.B. schon in ca. 650m, Edeka in ca. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1km. 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. 8km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 100m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 250m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 1,2km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,5km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluynner Nording in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5km bzw. 4,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Hochwertige Fliesenböden
- Hell tapezierte und gestrichene Wände

- Mit Stuck verzierte Decken
  - Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
  - Moderne, weiße Innentüren
  - Glasschiebetür zum Abstellraum und Rundbogen zum Wohnzimmer
  - Große, helle Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
  - Offener Kamin und Rundbogen/Wandöffnung zwischen und Essbereich
  - Modernes und vollständig gefliestes Gäste-WC mit Fenster
  - Großzügige und offene Grundrissgestaltung
  - Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte optional
  - Zahlreiche weitere Highlights wie z.B. ein offener Kamin
- Obergeschoss:
- Hochwertige Parkettböden
  - Hell tapezierte und gestrichene Wände
  - Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
  - Moderne, weiße Innentüren
  - Glastür zum Badezimmer
  - Vollständig gefliestes Badezimmer mit XXL-Badewanne, großem Waschbecken & Fenster
  - Begehbarer Ankleideraum sowie Einbauschränk Elternschlafzimmer
- Dachgeschoss:
- Komplett ausgebautes DG mit zwei Räumen
  - Zeitlose Laminatböden, hell gestalteten Wände sowie Holzinrentüren
  - Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster teilweise mit Innenrollos
  - Komplett gefliestes Bad mit Dusche und Fenster
  - Spitzboden
- Kellergeschoss:
- Ausgebauter und beheizter Keller (u.a. Fliesenböden und weiße Innentüren)
  - Großzügiger Fläche aufgeteilt auf vier Räume:  
u.a. Hobbyraum, Heizungskeller, Hausanschlussraum, Waschküche sowie Abstell- und Lagerflächen
  - Dusche, Waschbecken und Einbauküche (optional)
  - Sauna (optional)
  - Direkter Zugang vom Erdgeschoss (Flur) sowie über eine Kelleraußentreppe
- Garten:
- Pflegeleichter Vorgarten als absoluter Blickfang
  - Vordach mit Beleuchtung
  - Liebevoll angelegter und blickgeschützter Garten
  - Hochwertig gepflasterte Terrasse in West-Ausrichtung mit ausreichend Platz
  - Hochwertige Überdachung mit Lichteinfall und Sonnenschutz
  - Zwei weitere Terrassen: 1x gepflastert und 1x mit Bankirai-Holz belegt
  - Stilvolles Gartenhaus
  - Erreichbarkeit von der Rückseite des Grundstücks
- Sonstiges (Gebäude etc.):
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
  - Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher (Vaillant)
  - Private Garage auf dem Garagenhof

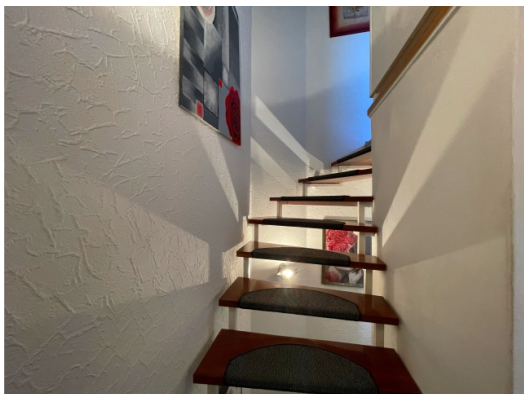
## Sonstiges

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

Döpperstraße 33  
47506 Neukirchen-Vluyn

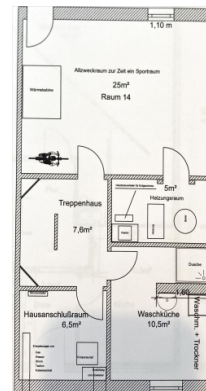
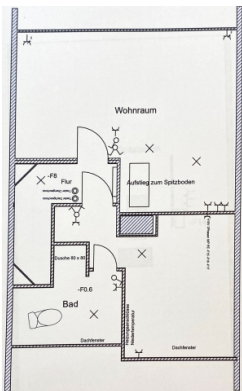
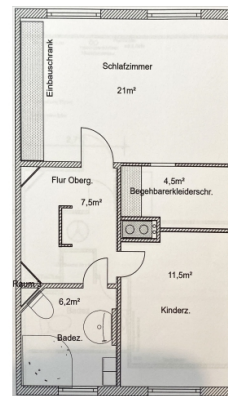
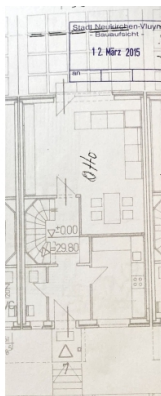












## **Ansprechpartner**

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)