

Energieeffizient und ökologisch: Großzügige Doppelhaushälfte in Holzbauweise

Am Oberkamp 1
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufertourage	2,38%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	390.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	163 m ²
Nutzfläche	19 m ²
Grundstücksfläche	245 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	2004
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Terrakotta
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre energieeffiziente Doppelhaushälfte (Energieklasse A) verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem Gäste-WC, einem Hauswirtschaftsraum und einem großzügigen Wohn- und

Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer, das z.B. als Elternschlafzimmer nutzbar ist, sowie einen Abstellraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 163m² und ca. 245m² Grundstücksfläche. Es wurde 2004 in ökologischer Holzbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie teilweise bereits renoviert. Ein Einzug ist somit ohne die obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie stufenlos durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Eine beleuchtete Überdachung aus Glas schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele in Empfang. Ihr Flur führt Sie in Ihre weiteren Räume des erst 2022 renovierten Geschosses sowie ins Treppenhaus. Zunächst gelangen Sie in Ihr zeitloses Gäste-WC sowie in Ihren praktischen Hauswirtschaftsraum. Dieser wird derzeit auch als Abstellraum genutzt und verfügt u.a. über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Ihre folgende Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine Theke oder einen Esstisch für Ihre ganze Familie. Die aktuelle Küchenzeile im Landhaus-Stil kann auf Wunsch übernommen werden. Hier können Sie selbstverständlich Ihre auch Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen! Besonderes Augenmerk wurde auf den stilvollen Terracottaboden gelegt.

Ihr offener Wohn- und Essbereich, der mit fast 30m² ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise der hochwertige Echtholzboden punkten mit Liebe zum Detail. Die offene Wand zwischen Wohnzimmer und Küche fungiert als echter Blickfang. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die mit Balken versehene Decke. Die große und helle Fensterfront versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Die Holzfenster sind in Weiß gehalten und bereits dreifachverglastet. Bei den Innentüren handelt es sich um moderne, weiße Holztüren. Im Wohn- und Essbereich sind die Wände, wie schon im Flur, mit Lehmputzfarben gestrichen und hell gestaltet. Zudem wurden die Wände hier mit Wandleuchten ausgestattet.

Von Ihrem Wohnbereich, sowie auch von der Rückseite Ihres Grundstücks und von Ihrer Garage, aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gepflastert und eine Überdachung (Pergola), die ausreichend Schatten spendet, installiert. Der anschließende Garten ist gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Ein elegantes Gartenhaus bietet genug Stellfläche und eine Pumpe versorgt Ihren Garten mit Wasser. Der gesamte Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet neben der gut erhaltenen Holzterrasse vor allem das Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Schlafzimmer: zwei großzügige Kinderzimmer und ein z.B. Gästezimmer oder Büro. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch anderweitig genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umstrukturiert werden. Da die Wände zwischen den Schlafräumen teilweise verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die hell gestalteten und mit Lehmputzfarben gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist ein hochwertiger Echtholzboden. Die weißen Holzfenster sind dreifachverglastet und mit französischen Balkonen ausgestattet und die Innentüren ebenfalls passend modern in Holz und Weiß gehalten. Ihr 2022 renoviertes Badezimmer ist mit einer großen Walk-in-Dusche, einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Die Wände im Nassbereich wurden gefliest, die restlichen freundlich gestaltet. Für den Boden wurde erneut der stilvolle Terracotta gewählt. Das Besondere hier: Der Boden ist teilweise beheizbar. Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ebenfalls hell gestaltetes Dachgeschoss, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Die großzügige Fläche lässt eine flexible Gestaltung und Nutzung zu. Ideal anzuordnen wäre hier beispielsweise ein Elternschlafzimmer mit einer kleiden Ankleide. In nur wenigen Schritten kann bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. So könnten Wasseranschlüsse verlegt und installiert werden, sodass die Integration eines zusätzlichen Badezimmers denkbar ist. Wie bereits im OG wurde auch hier ein hochwertiger Echtholzboden verlegt. Die weißen Holzfenster sind auch im DG dreifachverglastet. Ein

Abstellraum fungiert als Standort für Ihre Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher. Auch die Installation einer PV-Anlage ist möglich.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, begrünten Garage direkt neben Ihrem Haus. Zwei weitere Stellplätze existieren zudem noch auf Ihrem Grundstück. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt im Wohngebiet und in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände sowie Decken Ihres Gebäudes sind in Holzbauweise entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit mit Holzelementen und verfügt über einen grauen Anstrich. Die Fenster sind bereits mit dreifacher Isolierverglasung bestückt. 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 (Spielstraße) in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in bereits ca. 700m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. In der Straße, in der Ihr Haus steht, beginnt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Der praktische Zuschnitt sowie die Randlage Ihres Grundstücks gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 500m, weitere nur wenige Meter weiter. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 900m Entfernung, eine Grundschule (Antonius-Grundschule) ebenfalls bereits in ca. 900m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. in ca. 800m, Lidl in ca. 950m und Edeka in ca. 1,1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 950m.

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 mehrere Krankenhäuser (St. Josef und Bethanien in Moers, St. Bernhard in Kamp-Lintfort, Helios in Krefeld).

Die ersten Busverbindungen (z.B. 6) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen am Oberkamp in ca. 100m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2 bzw. 3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besonderes Highlight kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere das direkt angrenzende kleine Naturschutzgebiet bezeichnet werden. Auch der nahegelegene Niederberg Park (ca. 2km), der große Parsick (ca. 3km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 5km) bieten viele Freizeitmöglichkeiten oder einfach nur das Genießen der Natur. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Beleuchtetes Vordach und massive Haustür mit Glaselementen
- Stilvolle Terracottaböden und ökologische Echtholzböden
- Hell gestaltete und mit Lehmputzfarben gestrichene Wände
- Holzbalken an den Decken als absoluter Blickfang
- Dreifachverglaste, weiße Holzfenster sowie große, helle Fensterfront
- Moderne, weiße Innentüren sowie Wand- und Deckenbeleuchtung
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zu Terrasse/Garten
- Offene und praktische Grundrissgestaltung (EG 2022 renoviert)

- Zeitloses Gäste-WC
 - Hauswirtschafts- und Abstellraum (u.a. mit Waschmaschinenanschluss)
- Obergeschoss/Dachgeschoss:
- Hochwertige Echtholzböden und moderne, weiße Innentüren
 - Hell gestaltete und mit Lehmputzfarben gestrichene Wände
 - Holzbalken an den Decken als absoluter Blickfang
 - Dreifachverglaste, weiße Holzfenster mit französischen Balkonen
 - Stilvolles Badezimmer mit großer Walk-in-Badewanne, Badewanne und Fenster mit teilweise beheizbarem Boden (Bad 2022 renoviert)
 - OG mit insgesamt drei großen Schlafzimmern zur flexiblen Nutzung
 - DG mit einem großzügigen Schlafzimmer sowie einem Abstell-/Heizungsraum
- Garten:
- Pflegeleichter und begrünter Vorgarten
 - Gepfleger, großzügiger und blickgeschützter Garten inkl. Einfriedung
 - Gepflasterte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung mit ausreichend Platz sowie Pergola
 - Direkter Zugang vom Wohnzimmer und vom Außenbereich
- Sonstiges (Gebäude etc.):
- Energieklasse A!
 - Ökologische Holzbauweise mit besonderer Architektur
 - Gasheizung und Warmwasserspeicher
 - Private, begrünte Garage mit direktem Zugang zum Garten
 - Zwei weitere PKW-Stellplätze
 - Installation einer PV-Anlage möglich

Sonstiges

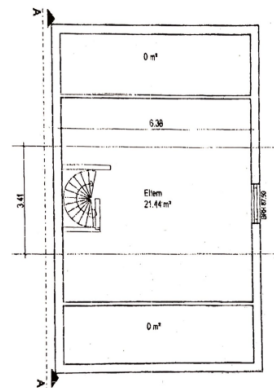
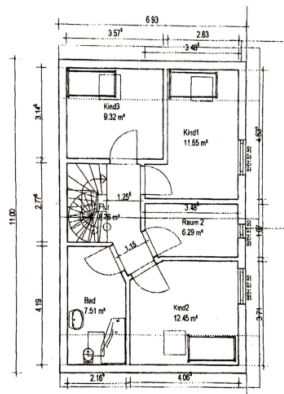
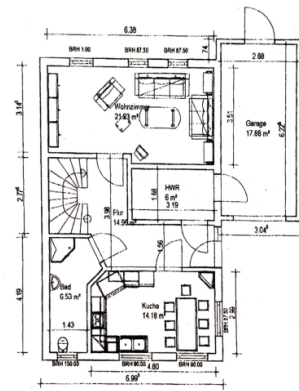
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Am Oberkamp 1
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