

Neuwertiges und modernes Einfamilienhaus in beliebtem Neubaugebiet „Niederberg“ in Neukirchen-Vluyn

Granitweg 15
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	749.000,- €

Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	476 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Lage

Sie möchten in einem beliebten, ruhigen und naturnahen Neubaugebiet wohnen? Ihr neues Zuhause befindet sich

auf dem Granitweg, einer verkehrsberuhigten Spielstraße im Neubaugebiet Niederberg und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn zwischen den beiden Ortsteilen. Das Zentrum beginnt in bereits ca. 900m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen Spielstraßen, 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung als Eckgrundstück größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 500m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 800m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 800m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 650m, Netto in ca. 1,1km oder Edeka in ca. 1,3km. 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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, alle ca. 6km).

Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Mittelstraße in ca. 200m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km 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 der angrenzende Niederberg Park und der umliegende Wald sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,5km) bezeichnet werden. Ein Besuch im ViVA-Eventpark oder dem Jugendzentrum, Grillen auf einem der Grillplätze oder einfach nur das Genießen der Natur 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:

- Moderne Fliesenböden in Holzoptik und weiße Innentüren
- Dreifachverglaste Fenster (U-Wert 0,7) mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront mit ebenerdiger Schiebetüranlage
- Moderne und mit Markengeräten ausgestattete Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- Moderne Vinylböden in Holzoptik und weiße Innentüren
- Doppeltverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Zwei moderne und hochwertige Badezimmer mit Fenster (1x Bad en Suite)
- Bodengleiche Dusche und freistehende Badewanne
- Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum

Dachgeschoss:

- Großzügige und lichtdurchflutete Fläche inkl. Ankleideecke
- Moderne Laminatböden in Holzoptik und weiße Innentüren
- Doppeltverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

Garten:

- Gepflegter und ruhiger Garten mit Blick auf die angrenzenden Bäume
- Großzügige Rasenfläche
- Großzügig gepflasterte und überdachte Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, von der Garage sowie vom Stellplatz

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Wärmeschutzputz gemäß den aktuellen Regeln der Technik

- Betondecken und Schallschutzmaßnahmen gemäß den aktuellen Regeln der Technik
- Gemauerte Garagen mit Fenster sowie drei Außenstellplätze
- Alarmanlage

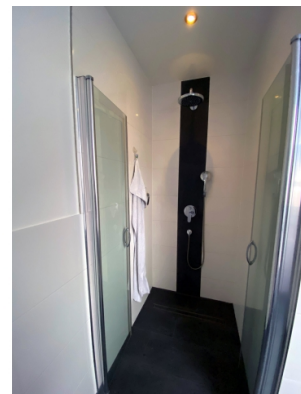
Sonstiges

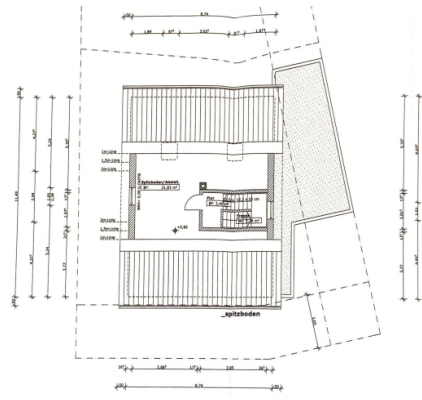
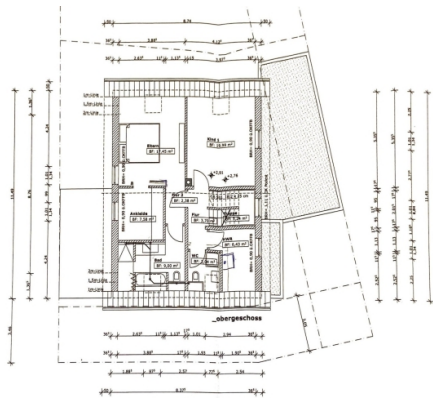
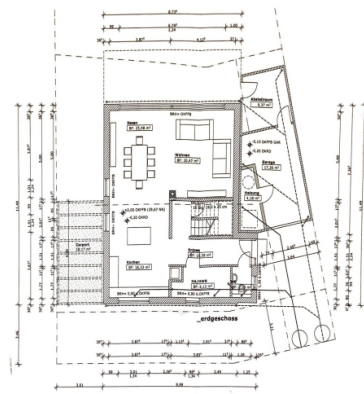
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Granitweg 15
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