

# Reihenendhaus mit tollem Grundstück und 2 Garagen in gewachsener Lage

Emil-Schweitzer-Straße A1  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

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

Kaufpreis	262.000,- €
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	327 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1,50
separate WCs	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1957 (Anbau 1976)
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Osten, Süden, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenhaus bietet Ihnen ca. 327m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und insgesamt ca. 112m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3,5 Zimmern, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur,

einem Gäste-WC, einer Küche sowie einem gemütlichen 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 weiteren Durchgangsbereich/Ankleideraum und ein Badezimmer. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit vier weiteren Räumen: einem Hobby- bzw. Abstellraum, einem Waschkeller und einem Heizungskeller sowie einer zusätzlichen Dusche und einem zusätzlichen WC.

Ihr neues Zuhause wurde 1957 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen, gebaut und durch einen Anbau 1976 erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und teilweise renoviert. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugsstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich, vorbei an Ihrem komplett gefliesten und mit einem Fenster ausgestatteten Gäste-WC, in Ihren großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Hier ist der richtige Ort für einen entspannten Nachmittag mit der Familie und mit Blick ins Grüne. Es punkten insbesondere die große und helle Fensterfront sowie das mit ca. 30m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot. Ein zeitloser Fliesenboden wurde verlegt und doppeltverglaste Fenster aus Holz und Kunststoff mit Rollläden verbaut. Ihre angrenzende Küche können Sie sowohl vom Flur als auch vom Wohnzimmer aus betreten. Sie bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche. Mit wenigen Handgriffen entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die den modernsten Anforderungen entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie durch eine Tür auch direkt das Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und begrünten Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gepflastert und durch eine praktische fest installierte Pergola ergänzt. Der anschließende Garten ist blickgeschützt und sehr gepflegt. Der Rasen kann mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Eine Garage, die Sie direkt vom Garten begehen können, bietet Ihnen neben einer Parkmöglichkeit Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder einem Pool an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Badezimmer sowie insgesamt zwei große Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer. Die Schlafzimmer eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder flexibel umstrukturiert werden. Da die Wände optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. So könnten beispielsweise auch drei Schlafräume entstehen, denn der dritte Raum eignet sich als Durchgangszimmer aktuell besonders als Ankleideraum oder Büroecke.

Das aktuelle Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage um doppeltverglaste, weiße Holzfenster, die mit Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist ein Teppichboden, die Wände wurden hell gestaltet und Decken mit Holzelementen abgehängt. Der Spitzboden ist ausschließlich als Nutzfläche deklariert.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller und einen Partyraum. Ein zusätzliches WC sowie eine Kelleraußentreppe runden den Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Gas-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Eine weitere Garage befindet sich auf der Rückseite Ihres Grundstücks. Jeweils ein bzw. zwei weitere PKW können vor den Garagen geparkt werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Haus.

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 ist derzeit komplett verklindert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und aus Holz sowie Kunststoff. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten in einer gewachsenen und ruhigen Lage leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer 30er-Zone in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, eröffnet ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die für Reihenhäuser überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung (u.a. Privatwege) größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 350m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 500m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 900m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,8km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 500m, Netto in ca. 750m oder Edeka in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 950m. In wenigen Fahrmin. Erreichen Sie darüber hinaus Moers-Hülsdonk.

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. 100m 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 (ca. 1,3km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,7km) 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:

- Fliesenböden sowie hell gestaltete Wände und mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste braune Holz- bzw. weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Anbau mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Komplett gefliestes Gäste-WC
- Grundrissoptimierung möglich

Obergeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein zusätzlicher Ankleideraum (Durchgangszimmer)
- Teppichböden und hell gestaltete Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Möglichkeit zur flexiblen Umstrukturierung (Grundrissveränderung)

Keller:

- Kellergeschoss mit vier Räumen sowie zusätzlicher Dusche und zusätzlichem WC
- Hobby- bzw. Waschraum, Abstellraum sowie Heizungskeller und Partykeller
- Kelleraußentreppe

Garten:

- Pflegeleichter und gepflasterter Vorgarten
- Großer, gepflegter Garten in Ost-Ausrichtung
- Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie fest installierte Pergola
- Rasenfläche, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer, vom Keller und von der Rückseite des Grundstücks bzw. von der Garage

Sonstiges:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker)
- Neu eingedecktes (Sattel-) Dach (2017)
- 2 Garage sowie 3 weitere PKW-Stellplätze davor
- Gas-Heizung (Viessmann)?

## 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

Emil-Schweitzer-Straße A1  
47506 Neukirchen-Vluyn

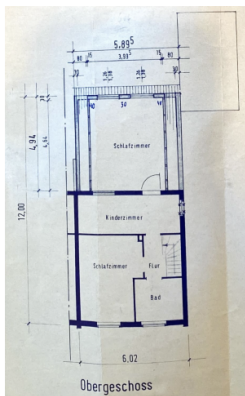
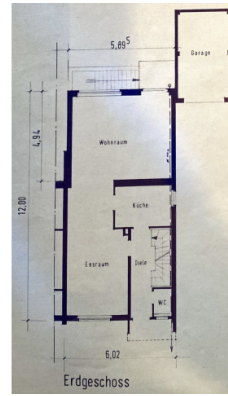












## **Ansprechpartner**

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)