

# Geräumiges Reihenendhaus mit tollem Garten in ruhiger Lage

Fichtestraße 8  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufertourage	1,5%

Kaufpreis	259.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	285 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1958 (Anbau 1966)
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenendhaus bietet Ihnen ca. 285m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und insgesamt ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche

sowie ca. 54m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die 4 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss inkl. Anbau und ein 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 ein Badezimmer und einen Zugang zum Spitzboden. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Vorratsraum, einem Heizungsraum und einem Waschkeller mit zusätzlicher Dusche und Kelleraußentreppe.

Ihr neues Zuhause wurde 1958 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen, gebaut und durch einen Anbau 1966 erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugsstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem großen, begrünten 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, ebenfalls gefliesten Wohnbereich. Durch eine weitere Tür gelangen Sie in Ihren Anbau, der aktuell als Essbereich dient. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und kann z.B. durch einen Wanddurchbruch noch moderner werden. Es punktet so neben der großen und hellen Fensterfront insbesondere das mit ca. 40m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot. Hier ist der richtige Ort für einen entspannten Nachmittag mit der Familie und mit Blick ins Grüne. Ein gemütlicher Laminatboden wurde verlegt, die Türen sind aus Holz. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelverglaste Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden. Die Wände und Decken sind tapeziert und hell gestaltet. Lediglich in Flur und WC sind die Decken mit Holz abgehängt.

Ihre offene Wohnküche können Sie sowohl vom Flur als auch vom Essbereich 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 komplett geöffnete Fläche, die den modernsten Anforderungen entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Vom Anbau aus erreichen Sie durch eine Tür auch direkt das Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und begrünten Außenbereich in sonniger Süd-West-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gepflastert und durch eine praktische Markise ergänzt. Der anschließende Garten ist blickgeschützt und sehr gepflegt. Während sich auf der Rückseite ein angrenzender Garagenhof befindet, wurde direkt neben Ihrem Gebäude ein Fußweg angelegt. Durch ein Tor können Sie auch von hier Ihren Garten betreten. Der Rasen kann mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Eine übergroße Garage, die Sie direkt vom Garten begehen können, bietet Ihnen neben einer Parkmöglichkeit Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, 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. Die Schlafzimmer eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder flexibel umstrukturiert werden. Vom zweiten Schlafzimmer aus geht es direkt auf Ihre über 20m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit herausragendem Blick auf Ihren gepflegten Garten. Hier wäre auch ein Ausbau zu Wohnzwecken denkbar. So könnte eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. Es könnte beispielsweise ein dritter Schlafraum entstehen oder ein weiteres Bad installiert werden. Dies gilt zudem auch für die Garage, sollte diese die statischen Voraussetzungen erfüllen. In der Nachbarschaft gibt es dazu einige Beispiele.

Das aktuelle Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage um doppelverglaste Alu-Fenster, die mit Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist ein Teppichboden, die Innentüren sind aus Holz und die Wände und Decken wurden erneut tapeziert und hell gestaltet. Im Bad und Flur ist die Decke 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 Vorratsraum, einen Heizungsraum und einen Waschkeller. Eine zusätzliche Dusche im Waschkeller sowie

eine überdachte Kelleraußentreppe runden den Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Gas-Heizung (Baujahr 2018) mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Garage direkt neben Ihrem Haus. Ein weiterer PKW kann davor 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 Alu. 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 auf einer verkehrsberuhigten Straße (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. 250m. Der nächste Kindergarten liegt, wie auch eine Grundschule (Hundertwasser-Schule) ebenfalls in ca. 250m Entfernung, das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. in ca. 600m, Penny in ca. 1,3km oder Edeka in ca. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ab 750m. 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 Hans-Böckler-Str. in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5-3,5km 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 der angrenzende Klingerhuf (ca. 1km) sowie der nahliegende Niederberg Park (ca. 2km) und die Halde Norddeutschland (ca. 4km) 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 in Flur, Wohnzimmer und Küche sowie Laminat im Anbau
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Anbau mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Komplette gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Offene Grundrissgestaltung (u.a. offene Wohnküche)
- Grundrissoptimierung, z.B. durch Wandöffnung des Anbaus, möglich

Obergeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer (eins mit direktem Zugang zur Dachterrasse)
- Teppichböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Alu-Fenster mit Rollläden (manuell)
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Möglichkeit zur flexiblen Umstrukturierung (Grundrissveränderung)
- Über 20m<sup>2</sup> große Dachterrasse (Ausbau zu Wohnzwecken möglich)

Keller:

- Beheiztes Kellergeschoss mit 3 Räumen, diversen Stellflächen sowie zusätzlicher Dusche
- Vorratsraum, Heizungsraum sowie Waschkeller
- Überdachte Kelleraußentreppe

Garten:

- Pflegeleichter Vorgarten mit großer Rasenfläche
- Großer, gepflegter Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie praktische Markise
- Großzügige Rasenfläche, Grundwasserpumpe (im Keller) und mehr
- Direkter Zugang vom Esszimmer, vom Keller, von der Garage sowie von der Grundstücksseite

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker)
- Unmittelbar angrenzender Fußweg auf der Seite sowie Garagenhof auf der Rückseite
- 1 übergroße Garage sowie 1 weiterer PKW-Stellplätze davor
- Gas-Heizung (Baujahr 2018) mit Warmwasserspeicher

## 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

Fichtestraße 8  
47506 Neukirchen-Vluyn

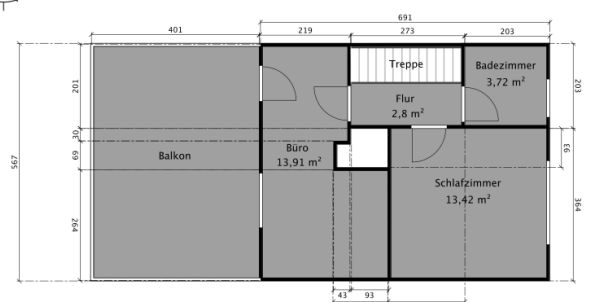
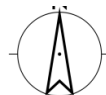
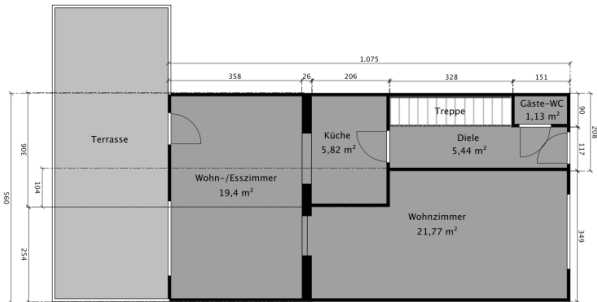












## **Ansprechpartner**

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)