

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten und vielen Gestaltungsmöglichkeiten in absoluter Bestlage von Vluyt



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	585.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	212 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	661 m <sup>2</sup>

Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1978 (Umbau 1993)
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Sie möchten in einer absoluten Toplage Vluyns, zwischen dem Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der Natur mit zahlreichen Feldern und Spazierwegen wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr einzigartiges Zweifamilienhaus, das sich auch perfekt mit wenigen Handgriffen als Einfamilienhaus bewohnen lässt, bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von insgesamt ca. 661m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 212m<sup>2</sup> sowie ca. 86m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche. Während die Wohnung im Erdgeschoss dabei über ca. 96m<sup>2</sup> verfügt, beträgt die Wohnfläche der Maisonette-Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss ca. 116m<sup>2</sup>. Das EG besteht aus zwei Zimmern, aufgeteilt auf Entree und Flur, eine Garderobe, einen Abstellraum, ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Betreten wird die Wohnung durch eine eigene Wohnungstür. Zudem gehört eine übergroße Garage mit zwei weiteren Stellplätzen davor dazu. Das Obergeschoss, das ebenfalls über einen eigenständigen Zugang im Treppenhaus betreten werden kann, überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, einen Abstellraum, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine

Küche, zwei Schlafzimmer sowie einen Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Hinzu kommt ein ausgebauter Dachgeschoss mit zwei weiteren Schlafzimmern und zusätzlichem Stauraum.

Die komplett unterkellerte Ebene ist ebenso wohnlich ausgebaut, fungiert allerdings ausschließlich als Nutzfläche. Hier erwarten Sie drei Räume, die flexibel als Hobby- und Abstellräume, teilweise beheizt und mit Tageslichteinfall, genutzt werden können. Darüber hinaus existiert ein Heizungskeller, ein Anschluss- bzw. Vorratsraum, ein Gerätekeller, der ein Gartenhaus ersetzt, sowie ein Wäscheraum mit zusätzlicher Dusche und Kelleraußentreppe. Ihr neues Zuhause wurde 1978 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn, ruhig, unmittelbar an Grünflächen gelegen, und dennoch zentral, im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Daher sollte das Objekt mit geringem Aufwand obligatorischer Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und auch den modernsten Anforderungen entsprechen können. Ein Umbau ist ebenso möglich wie eine Neustrukturierung des Grundrisses. Ihr Einzugsstermin ist bereits in greifbarer Nähe!

Über die gepflasterte Einfahrt, vorbei an Ihrem pflegeleichten und bepflanzten Vorgarten mit einer ersten Rasenfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur zwei Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement, das für einen charmanten Lichteinfall im Eingang sorgt. Dort nimmt Sie eine helle und mit hochwertigem Marmor bestückte Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich durch eine separate Wohnungstür in Ihre Erdgeschosswohnung. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre im geräumigen Entree. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. An Ihrer praktischen Garderobe vorbei, gelangen Sie in Ihr vollständig gefliestes Gäste-WC. Dieses ist bereits mit einem Fenster ausgestattet und erwartet Ihre Modernisierungsideen.

Angrenzend befindet sich Ihre charmante Küche, die über zwei Zugänge verfügt. Diese bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Eine Öffnung der Wand zum Wohnzimmer ist möglich, um noch mehr Helligkeit zu generieren und dem modernsten Stil einer offenen Wohnküche zu entsprechen.

Weiter führt Sie der Grundriss in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit ca. 40m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Die Essecke ist ideal zwischen Kochen und Wohnen platziert und stellt Ihnen Platz für Ihre ganze Familie bereit.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren überdurchschnittlich großen und grünen Außenbereich in sonniger Ost-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche als Terrasse ausgelegt, die durch eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt werden kann. Der anschließende Garten ist blickgeschützt, liebevoll angelegt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können in Ihrer übergroßen Garage oder im dafür vorgesehenen Kellerabteil gelagert werden. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht Ihnen einen einfachen Zugang. Ihr gesamter 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 eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem komplett gefliesten Badezimmer fort. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Bidet und einem Fenster ausgestattet. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Zuletzt folgt Ihr freundliches Schlafzimmer, von dem Sie direkt in Ihren grünen Garten blicken und die Atmosphäre bereits nach dem Aufstehen genießen können. Ein zusätzlicher Abstellraum ergänzt das Angebot dieser Etage sinnvoll.

Der hochwertige Marmorboden setzt sich in der gesamten Wohnung fort. Die Wände und Decken sind durchgehend hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten. Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die teilweise abschließbar, und mit Rollläden bestückt sind.

Der Treppenaufgang, ebenfalls hochwertig mit Marmor belegt, im Eingangsbereich Ihres Erdgeschosses bringt Sie

in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier finden Sie eine zweite Wohneinheit, die gemeinsam mit dem Dachgeschoss als Maisonette-Wohnung konzipiert ist. Eine Nutzungsänderung zu einem Einfamilienhaus ist problemlos möglich. Sie haben folglich sowohl die Möglichkeit, Ihr Haus familienintern als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit z.B. einer vermieteten Obergeschosswohnung zu bewohnen.

Auf der oberen Ebene erwartet Sie ein zeitloser, hell gestalteter Grundriss. Zunächst kommen Sie erneut in eine geräumige Diele, die Sie über einen zentralen Flur in alle weiteren Zimmer des OG bringt. An Ihrer praktischen Garderobe vorbei, betreten Sie Ihr vollständig gefliestes Gäste-WC mit Fenster.

Wie bereits im EG, schließt dahinter Ihre Küche an. Auch diese bietet ausreichend Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche samt Elektrogeräten sowie eine kleine Theke. Durch ein Öffnen der zwischenliegenden Wand zum großzügigen Wohn- bzw. Esszimmer kann bei Bedarf auch ein neues Raumkonzept zu einer offenen Wohnküche realisiert werden. Das Wohn- bzw. Esszimmer wird dadurch ebenfalls vergrößert. Bei einer Kombination von drei Räumen (der letzte kann auch als Schlafzimmer fungieren) ist eine offene Fläche von bis zu ca. 47m<sup>2</sup> möglich.

Weiter können Sie von hier aus auch Ihren Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung begehen und über Ihren gepflegten Garten sowie die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft blicken.

Über Ihren Flur kommen Sie dann in Ihr in Ihr vollständig gefliestes Badezimmer, das auch im OG mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Fenster sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet ist. Daneben befindet sich Ihr zweites mögliches Schlafzimmer, das sich ideal als Rückzugsort für Sie eignet. Selbstverständlich könnte an dieser Stelle aber auch ein Büro o.ä. implementiert werden.

Die Treppe in der Diele führt Sie abschließend in Ihr umfassend ausgebautes Dachgeschoss. Auf dieser Ebene können Sie auf zwei weitere große Schlafzimmer sowie zusätzlichen Stauraum zurückgreifen. Bei den Fenstern handelt es in dieser Wohnung, wie bereits im EG, um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die mit Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist weiterhin ein hochwertiger Marmor (im DG Teppich). Die Wände und Decken wurden hell gestaltet (im DG mit Holzelementen verkleidet) und die Innentüren in Holz gehalten.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses, der ebenfalls mit hochwertigem Marmor belegt ist, gelangen Sie zuletzt in Ihre vollständig unterkellerte und wohnlich ausgeführte Ebene. Diese verfügt über sieben Räume und ist aktuell aufgeteilt auf einen großen, ausgebauten und beheizten Arbeits- bzw. Hobbyraum mit Tageslichteinfall, zwei weitere Hobby- bzw. Abstellräume, einen Anschluss- und Vorratsraum, einen Heizungskeller mit zusätzlichen Stauflächen sowie einen Waschkeller mit weiterer Dusche und direktem Zugang zu Ihrem Werk-/Geräteraum und über eine Kelleraußentreppe auch zu Ihrem Garten. Im gesamten Keller wurde ein Fliesenboden verlegt und sowohl Wände als auch Decken wurden hell gestaltet. Sofern möglich, wurde außerdem in allen Räumen ein Fenster eingebaut.

Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung inkl. Warmwasserspeicher von Buderus, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Der Implementierung einer Wärmepumpe steht, insbesondere auch aufgrund der großflächig möglichen Installation einer PV-Anlage, künftig nichts im Wege.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist in Übergroße sowie mit einem Stromanschluss, einer Tür auf der Vorderseite und einer Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt, erstellt worden. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Zudem können weitere Stellplätze auf dem Grundstück generiert werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es darüber hinaus 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 klassisch verklinkert und isoliert und verfügt damit über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Kunststoff, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen sowie mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und zwei integrierten Gauben.

## Lage

Sie möchten in einer der besten Lagen Vluyns - ruhig und trotzdem zentral - leben? Ihr neues Zuhause befindet

sich auf der Feldstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße mit nur wenigen Häusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 200m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 650m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) bereits in ca. 800m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka und Aldi befinden sich z.B. in ca. 800m, Lidl in ca. 900m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 650m.

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, ca. 7-8km).

Die ersten Busverbindungen (7, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Rayener Str. in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5km und 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können hier neben der direkten Zentrumsnähe insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Der beliebte Niederberg Park (ca. 2km), der Staatsforst Littard (ca. 3,5km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 4,5km) können alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Klassischer 2-Zimmer-Grundriss mit großzügigem Wohnbereich
- Hochwertige Marmorböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Eigene Wohnungseingangstür und Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und Fenster
- Komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Schlafzimmer mit Gartenblick
- Einbauküche

Obergeschoss:

- Maisonette-Wohnung mit vollständig ausgebautem Dachgeschoss
- 3 großzügige Schlafzimmer sowie mehrere Stellflächen
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon
- Hochwertige Marmorböden im OG sowie gemütliche Teppichböden im DG
- Hell gestaltete Wände und Decken (im DG mit Holz abgehängt) sowie Innentüren aus Holz
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster

Keller:

- Kellergeschoss mit 7 großzügigen Räumen (tlw. ausgebaut, beheizt und mit Tageslichteinfall)
- Hobbyräume, Abstellräume, Waschkeller mit zusätzlicher Dusche sowie Heizungskeller
- Kelleraußentreppe

Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit „umlaufendem“ Garten
- Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten mit Rasenflächen

- Großer, gepflegter Garten mit viel Gestaltungspotenzial
  - Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse (Markise/Pergola möglich)
  - Rasenfläche, Grundwasserpumpe und mehr
  - Direkter Zugang vom Gebäude (Wohnzimmer), vom Keller und von der Garage
- Sonstiges:
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) und Betondecken
  - Satteldach mit durchgehenden Gauben auf Vorder- und Rückseite
  - Übergroße Garage mit Abstellflächen und Tür sowie weiterer Tür in den Garten
  - 2 weitere Stellplätze direkt vor der Garage
  - Buderus Ölheizung mit Warmwasserspeicher
  - Grundrissoptimierung sowie diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten
  - Nutzung als Einfamilienhaus möglich
  - Vermietung von 2 separaten Wohneinheiten 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.





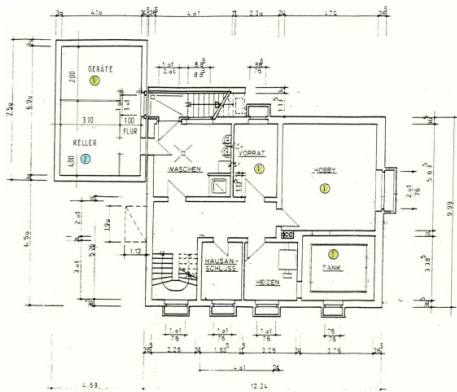
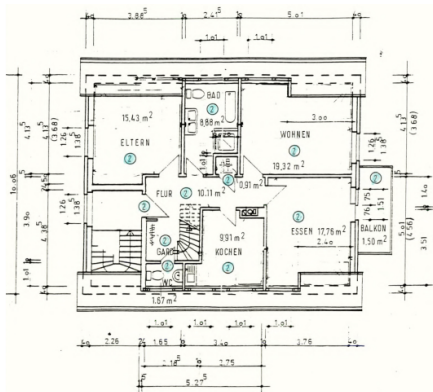
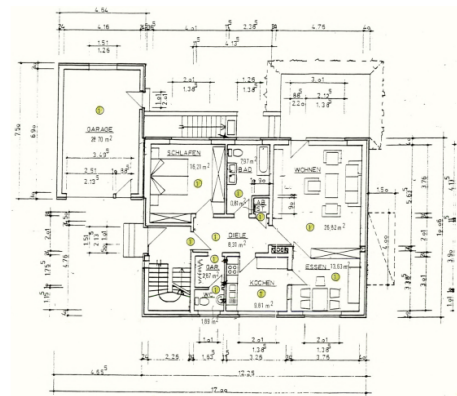












## **Ansprechpartner**

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)