

# Stilvolles Wohnen im exklusivem Quattrohaus in Neukirchen-Vluyn: Ihre Oase mit eigenem Garten



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	349.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.598,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	147 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>

Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1990
Zustand des Objektes	Gepflegt
Erschliessungsumfang	Strom
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Quadro-Haus ist baulich aufgebaut wie eine Doppelhaushälfte, die Teil einer kompakten WEG ist. Es bietet insgesamt ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche und einen Grundstücksanteil von ca. 213m<sup>2</sup>. Die 4 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer separaten 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 drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer mit Ankleide und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer und einen Zugang zum Spitzboden. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit zwei weiteren Räumen: einem Hobby- bzw. Vorratsraum, und einem Hauswirtschaftsraum, der als Heizungs- und Waschkeller fungiert. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Ihr neues Zuhause wurde 1990 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, ruhig und zentral im Ortsteil Vluyn, gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten, sodass ein Einzug ohne große Modernisierungs- und nach den obligatorischen Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr Einzugstermin ist also bereits in greifbarer Nähe!

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Merianstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), die in eine Spielstraße übergeht und damit in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell der süd-westlich von Ihrem Haus gelegene Plankendickskendel, wo viele Grünflächen zu finden sind, ist neben den zahlreichen Feldern beliebt für Spaziergänge. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl und Aldi befinden sich z.B. schon in ca. 650m, Edeka in ca. 1,2km. 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, ca. 8km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km). Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich direkt gegenüber von Ihrem Haus. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 250m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 1,2km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,5km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluyn Nording in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5km bzw. 4,5km 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 die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Zeitloser, heller Fliesenboden im kompletten Erdgeschoss
- Hell gestaltete Wände und Decken sowie zeitlose Innentüren
- Doppeltverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse und zum Garten
- Separates, komplett gefliestes (Gäste-) WC mit Fenster
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Grundrissanpassung möglich
- Einbauküche bereits inkludiert

### Dachgeschoss:

- 3 geräumige Zimmer zur flexiblen Nutzung (z.B. 2 Schlafzimmer und 1 Ankleide)
- Zeitloser Laminatboden sowie hell gestaltete Wände und Decken in allen Räumen
- Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden sowie zeitlose Innentüren aus Holz
- Vollständig gefliestes Badezimmer (u.a. ausgestattet mit ebenerdiger Dusche und Fenster)
- Direkter Zugang von einem Schlafzimmer zum Spitzboden als Nutzfläche

### Garten:

- Liebevoll angelegter und gepflegter Garten mit exklusiven Sondernutzungsrecht
- Blickgeschützte, großflächig mit Fliesen belegte Terrasse
- Praktische Pergola (Wintergarten-ähnlich)
- Großzügige Rasenfläche
- Sonnige Süd-Ausrichtung

### Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) und Satteldach
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Wohnlich ausgebauter Keller mit 2 Räumen und weiterem Bad (u.a. mit Dusche und Wanne)
- Separate Zähler und Heizungsanlage befeuert mit Fernwärme (Heizkörper)
- Eigener Garten mit Sondernutzungsrecht

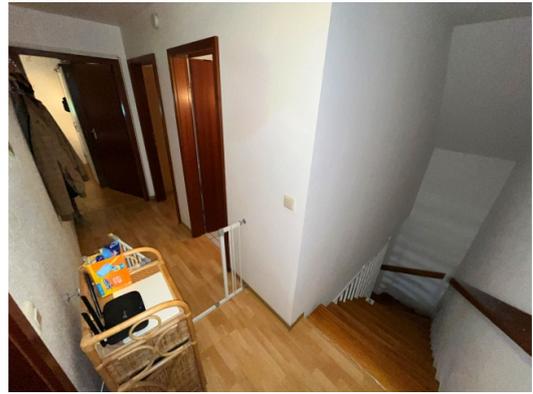
- Autarke Doppelhaushälfte/Wohneinheit
- Exklusive Garage direkt neben dem Haus

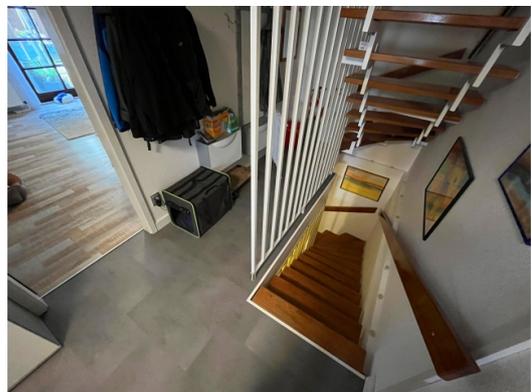
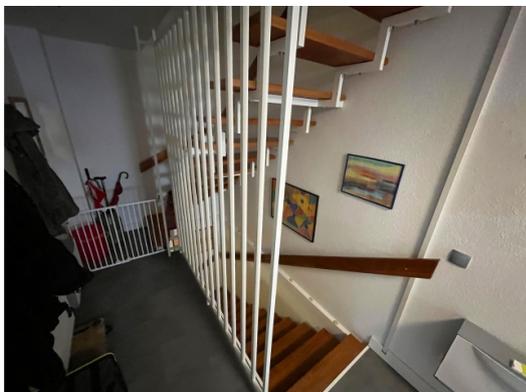
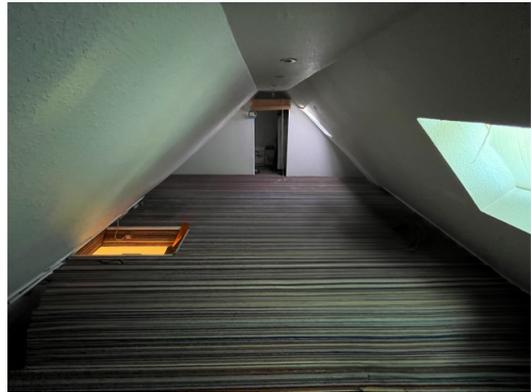
## **Sonstiges**

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)