

# Barrierearmer & gepflegter Bungalow in ruhiger Sackgassen-Lage in Vluyn

Platanenstraße 14  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	449.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	594 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr stilvoller Bungalow bietet Ihnen eine perfekte Grundstücksfläche von insgesamt ca. 594m<sup>2</sup> und eine optimale Wohnfläche von ca. 142m<sup>2</sup> sowie ca. 130m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der herausragende, offene Grundriss umfasst 3 Zimmer und trennt die Alltagsebene ideal von den privaten Räumlichkeiten. Ihr Erdgeschoss besteht dabei aus geräumigem Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Badezimmer, zwei freundlichen Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem außergewöhnlich großen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hinzu kommt eine komplett unterkellerte Ebene mit sieben weiteren Räumen: ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum, an den eine weitere Küche und ein weiteres Bad angrenzen, zwei Vorrats- bzw. Abstellräume, ein Waschkeller und ein Heizungskeller sowie eine in Ihren Gebäudekörper integrierten Garage. Ihr neues Zuhause wurde 1972 in einer beliebten Lage im Ortsteil Vluyn, in einer Sackgasse/einem Wendehammer gebaut. Es ist ruhig und dennoch zentral, in fußläufiger Nähe zum Ortskern, insbesondere aber zu den traumhaften, angrenzenden Feldern gelegen. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt bzw. instandgehalten und sollte mit wenigen Handgriffen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden sowie den modernsten Anforderungen entsprechen können. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder bei Bedarf einer Optimierung des Grundrisses ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem begrünten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur wenige Stufen betreten Sie Ihren Bungalow durch eine robuste Alu-Hauseingangstür, versehen mit zahlreichen Steinelementen sowie einer feststehenden Verglasung. Künftig sollte hier bei Bedarf auch die Implementierung einer Rampe kein Problem sein. Nachdem Sie Ihre Haustür aufgeschlossen haben, nimmt Sie eine freundlich, zeitlos geflieste Diele in Empfang. In dieser haben Sie Platz für eine praktische Garderobe und finden zudem Ihr gefliestes Gäste-WC mit Fenster.

Zunächst gelangen Sie von Ihrer Diele dann in Ihr erstes Highlight: Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und aufgrund der XXL-Fensterfronten enorm lichtdurchflutet gestaltet. Mit über 60m<sup>2</sup> weist er dazu ein atemberaubendes Platzangebot auf. Die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt, ist, wie alle Fenster im Haus doppelverglast und aus Aluminium sowie mit Jalousien bestückt. Die hochwertige Schiebetüranlage wurde bereits erneuert. Die Wände und Decken wurden – mit Ausnahme eines kompakten Teils, der mit Holzelementen abgehängt wurde – hell gestaltet. Die Innentüren wurden passend in Echtholz gehalten und der Boden ist mit zeitlosen Fliesen belegt. Beheizt wird Ihr gesamtes EG mit einer effizienten und gemütlichen Fußbodenheizung.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren liebevoll angelegten und gepflegten Außenbereich in sonniger Süd-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche, die als Terrasse fungiert und teilweise überdacht ist, gefliest. Durch eine Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, könnte diese beispielsweise noch ergänzt werden. Ihr anschließender Garten ist komplett blickgeschützt und sehr gepflegt.

Die moderate Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Ein großes Gartenhaus bietet den richtigen Ort, um Gartengeräte und mehr praktisch zu lagern. Ihr traumhafter Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, ohne intensiven Aufwand betreiben zu müssen, beschrieben werden.

Weiter finden Sie in Ihrem Wohn- und Esszimmer eine Essecke mit Platz für Ihre ganze Familie. Direkt angrenzend betreten Sie Ihre separate Küche. Diese bietet Ihnen genug Platz für z.B. eine weitere Theke sowie für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Die bestehende, gepflegte Einbauküche ist bereits inkludiert. Mit einer Grundrissoptimierung entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die dem modernsten Stil entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem zentralen Flur fort, der die Alltagsebene, in der Sie Gäste empfangen, wie beschrieben, ideal von Ihren privaten Flächen trennt. Als erstes geht es so in Ihr kleineres, freundliches Schlafzimmer. Dieses könnte z.B. perfekt als Büro oder großzügige Ankleide mit atemberaubendem Gartenblick genutzt werden. Ihr zweites, lichtdurchflutetes Schlafzimmer punktet danach, bei ebenfalls herausragendem Grünblick, im weiteren Verlauf mit über 20m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist damit nochmals ein Stück großzügiger gestaltet als der vorherige Raum (>10m<sup>2</sup>). Die doppelverglasteten Alu-Fenster gehören, wie auch die hell gestalteten Wände und Decken sowie die Echtholz-Innentüren, auch hier zur Standardausstattung. Bei dem Bodenbelag wurde jedoch ein gemütlicher Teppich gewählt.

Zuletzt befindet sich Ihr Badezimmer bestens platziert und erreichbar auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs.

Es ist komplett gefliest und mit einer Dusche (versteckt in einer Nische), einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster voll umfänglich ausgestattet. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Wünschen erstrahlt hier in Kürze wieder neuer Glanz.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller, der Ihnen ca. 130m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stellt. Er ist aufgeteilt in sieben Räume, in dem das absolute Highlight ein wohnlich ausgebauter „Hobbyraum“ mit überdurchschnittlich viel Tageslichteinfall ist und der Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Beispielsweise kann er auch bestens als Gästezimmer Verwendung finden, da u.a. einen gemütlichen Kamin, eine weitere Küche sowie ein zweites Bad – komplett gefliest, mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet – angrenzend im Grundriss implementiert worden sind. Zwei Vorrats- bzw. Abstellräume, ein Heizungskeller sowie ein großer Waschkeller ergänzen Ihr Raumangebot sinnvoll. Darüber hinaus erreichen Sie über eine innenliegende Keller“außen“treppe auch direkt Ihre in Ihren Gebäudekomplex „integrierte“ Garage, die Ihren Wohnkomfort abrundet. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung inkl. Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Unterstützt wird diese durch eine effiziente Solarthermie-Anlage.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage, die direkt in Ihr Gebäude integriert ist. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor, Strom sowie mit einer Tür, die Sie über eine Kelleraußentreppe direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Bis zu vier weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. 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 verkleinert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind, wie auch die Haustür, aus Aluminium, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Jalousien bestückt. Das Schiebeelement der Fensterfront im Wohnzimmer wurde bereits erneuert. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach, das 2006 bereits saniert und isoliert wurde.

## Lage

Sie möchten nah an der Natur und trotzdem fußläufig zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs leben?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Platanenstraße, einer verkehrsberuhigten Sackgasse (30er-Zone), und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyns beginnt bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, schließt ein gepflegtes Wohngebiet nahezu ab und grenzt an praktische Fußwege. Eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet Ihnen darüber hinaus größte Privatsphäre. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die hervorragende Grundstücksgröße und die herausragende Lage unmittelbar angrenzenden Feldern und Fußwegen sind weitere Vorteile Ihres neuen Standorts.

Im Zentrum Vluyns finden Sie eine komplett ausgestattete Infrastruktur mit bestmöglicher Nahversorgung, bestehend aus zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbissen, Bäckereien, Banken sowie Ärzten und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 1,2km, Aldi und Lidl in ca. 1,6km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,2km. Über die Neufelder Str. fahren Sie zudem in wenigen Min. Tönisberg an.

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. 8km).

Die ersten Busverbindungen (u.a. 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen angrenzend an die Häuserreihe bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km und 4km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 250m, ein weiterer in ca. 600m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 450m Entfernung, eine Grundschule (Antonius) bereits in ca. 450m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km.

Als besondere Highlights können hier neben der unmittelbaren Zentrumsnähe sowie Verkehrsanbindung

insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Die Umgebung bietet neben der perfekten Infrastruktur überdurchschnittlich viel Grün. In Summe bieten Ihnen die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Massive Alu-Haustür sowie doppeltverglaste Alufenster mit Jalousien (Schiebeelement im Wohnzimmer 2022 bereits erneuert)
- Zeitloser Fliesenboden im Eingangsbereich, Wohnzimmer und der Küche
- Gemütlicher Teppichboden im Flur und in den Schlafräumen
- Echtholztüren sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 2 freundliche Schlafzimmer mit direktem Blick in den traumhaften Garten
- Separate Küche mit gut gepflegter Einbauküche
- Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche (versteckter Nische), Badewanne und Fenster
- Praktischer Windfang und komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Offene Grundrissgestaltung mit perfekter Aufteilung (Alltagsebene abgegrenzt von der Schlafenebene) sowie Optimierungspotenzial ganz nach Ihren Wünschen

Keller:

- Kellergeschoss mit 7 wohnlich ausgebauten bzw. praktischen Räumen
- Großer, hell gestalteter „Hobbyraum“ mit Kamin, Teppichboden und Tageslichteinfall sowie angrenzend eine 2. Küche und ein 2. Badezimmer
- 2 Vorrats- bzw. Abstellräume (u.a. mit neuer Wasserentkalkungsanlage) sowie großer Waschkeller und Heizungskeller
- „Überdachte Kelleraußentreppe“

Garten:

- Perfekte Grundstücksgröße mit traumhaftem, gepflegtem Außenbereich
- Pflegeleichter und geschickt angelegter Garten in sonniger Süd-Ausrichtung
- Geflieste, teilüberdachte und blickgeschützte Terrasse
- Rasenfläche, Gartenhaus, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnbereich, vom hinteren Teil des Grundstücks sowie vom Keller bzw. von der Garage

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Modernes, isoliertes Flachdach mit effizienter Solarthermie-Anlage (Bj 06)
- Energetische und gemütliche Fußbodenheizung
- In die Bebauung „integrierte“, geflieste Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Weiterer PKW-Stellplatz vor der Garage

## 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

Platanenstraße 14  
47506 Neukirchen-Vluyn

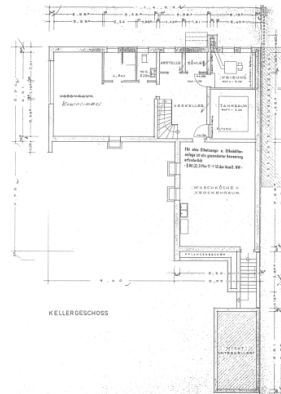
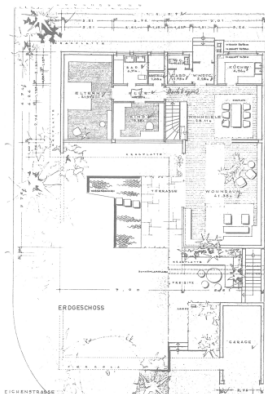
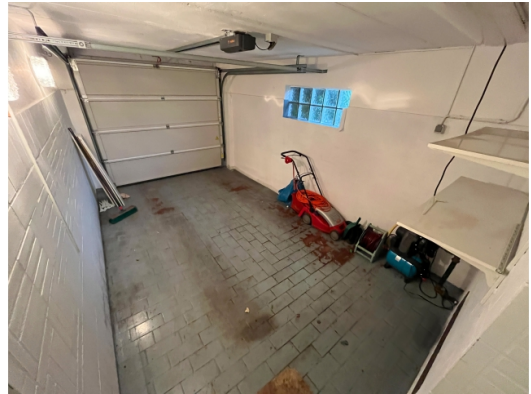












## **Ansprechpartner**

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)