

Traum vom Haus wahr werden lassen:
Familiengerechtes Wohnen im gepflegten Reihenhaus
mit Garten

Döpperstraße 5
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	290.000,- €
Kaltniete	850,- €
Erbpacht	136,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	105 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	176 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1988
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Reserviert
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenmittelhaus bietet Ihnen insgesamt ca. 105m² Wohnfläche sowie ca. 50m² Nutzfläche. Das

ca. 176m² große Erbpacht-Grundstück wird mit einer moderaten Erbpacht i.H.v. 136,28€ monatlich dient. Die fünf Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Badezimmer bzw. 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 und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss wird Ihre Wohnfläche durch ein weiteres, großes Schlafzimmer ergänzt. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit vier weiteren Räumen: einem Hobbyraum, einem Vorratsraum, einem Abstellraum und einem Wasch- bzw. Heizungskeller.

Ihr neues Zuhause wurde 1988 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 nach den obligatorischen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Aktuell ist das Objekt solide für eine monatliche Kaltmiete von 850€ vermietet. Allerdings streben die Mieter einen Auszug an, sodass Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe ist!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll angelegten und begrünten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Das Zusammenspiel aus dem typisch niederrheinischen Klinker mit hellen Fugen und dem stilvollen Satteldach sorgt in Ihrem Wohngebiet bereits für ein erstes, positives Augenmerk. Da die Häuser in Ihrer Reihe jeweils versetzt angeordnet sind, verfügt jeder Bewohner über maximale Privatsphäre und trotzdem ein nachbarschaftliches Miteinander. Über nur eine Stufe betreten Sie Ihr Zuhause durch eine robuste Hauseingangstür aus Holz, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und helle Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich, vorbei an Ihrem vollständig gefliesten und mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestatteten Badezimmer/Gäste-WC, in Ihre separate Küche. Diese bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche und eine praktische Essecke. Eine Durchreiche wurde bereits installiert. Mit wenigen Handgriffen entsteht für Sie bei Bedarf in Kombination mit Ihrem Wohnbereich aber auch eine komplett geöffnete Fläche, die den modernsten Anforderungen entspricht.

Weiter führt Sie ein Rundbogen in Ihren großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und es punktet neben der großen, bodentiefen Fensterfront insbesondere das mit ca. 30m² großzügige Platzangebot. Hier ist der richtige Ort für einen entspannten Nachmittag mit der Familie und mit Blick ins Grüne. Im gesamten EG wurde ein moderner Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren zeitlos in Holz gehalten. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres Hauses: Ihren gepflegten, grünen Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gepflastert und durch eine praktische Pergola, die Ihnen im Sommer Schatten spendet und Sie vor Regen schützt, ergänzt. Der anschließende Garten ist u.a. blickgeschützt und mit einer Rasenfläche sowie einem ebenfalls gepflasterten Weg, der Sie bis zu einem Tor auf der Rückseite Ihres Grundstücks führt, konzipiert. Ein Gartenhaus könnte als Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte und mehr errichtet werden. Insgesamt kann Ihr gesamter Außenbereich 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 bringt Sie dann in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Badezimmer sowie insgesamt drei flexibel nutzbare Schlafzimmer. Aufgrund Ihrer Flächen eignen sich die Schlafzimmer beispielsweise ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf allerdings natürlich auch als Ankleide oder Büro genutzt oder gar umstrukturiert werden. Eine Etage höher stellt Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss einen zusätzlichen, großen Schlaf- oder Arbeitsraum zur Verfügung.

Wie bereits im EG wurden sämtliche Wände und Decken hell gestaltet. Als Bodenbelag wurde in allen Räumen erneut ein modernes Laminat gewählt. Bei den Fenstern handelt es sich weiterhin um doppelverglaste Holzfenster, die mit Rollläden bestückt sind. Die Innentüren sind erneut dazu passend in Holz gehalten.

Das aktuelle Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer (Dusch-) Wanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet. Nach einer Sanierung erstrahlt auch an diesem Rückzugsort wieder neuer Glanz. In Summe können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller, der das Raumangebot

Ihrer Immobilie perfekt abrundet. Dieser ist aufgeteilt in einen großen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Abstellraum sowie einen Wasch- bzw. Heizungskeller. Die Wärmeversorgung Ihres Objekts erfolgt über eine Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher, die jedoch zeitnah erneuert werden sollte.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich direkt neben Ihrer Häuserreihe in Ihrer privaten Garage. Diese ist mit einem elektrischen Tor sowie einer zusätzlichen Tür ausgestattet. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren zudem auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres Gebäudes sind aus massivem Kalksandstein-Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (u.a. Stahlbeton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert und verfugt und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Bei dem Dach handelt es sich um ein stilvolles Satteldach ohne Dachüberstand bzw. Gauben.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), die in Spiel- bzw. Fahrradstraße und Sackgassen 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:

- Moderner, heller Laminatboden in Holzoptik im kompletten Erdgeschoss
- Hell gestaltete Wände und Decken sowie zeitlose Innentüren aus Holz
- Doppeltverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse und zum Garten
- Separates, komplett gefliestes Badezimmer/Gäste-WC, ausgestattet mit Dusche und Fenster
- Lichtdurchfluteter Grundriss, Grundrissanpassungen möglich

Ober- und Dachgeschoss:

- 4 geräumige Schlafzimmer zur flexiblen Nutzung

- Moderner Laminatboden in Holzoptik in allen Räumen
- Hell gestaltete Wände und Decken sowie zeitlose Innentüren aus Holz
- Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Vollständig gefliestes Badezimmer, u.a. ausgestattet mit (Dusch-) Wanne und Fenster

Keller:

- Komplett unterkellerte Ebene mit 4 Räumen
- Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellraum sowie Heizungs- bzw. Waschkeller

Garten:

- Liebevoll angelegter und gepflegter Vorgarten sowie Garten
- Blickgeschützte, großflächig gepflasterte Terrasse sowie gepflasterter Weg
- Praktische Pergola und großzügige Rasenfläche
- Sonnige West-Ausrichtung

Gebäude und Sonstiges:

- Gepflasterter Weg und beleuchtetes Vordach
- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) und Satteldach
- Exklusive Garage mit elektrischem Tor und zusätzlicher Tür direkt neben der Häuserreihe

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.

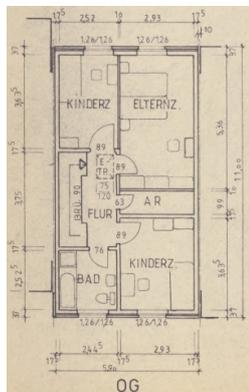
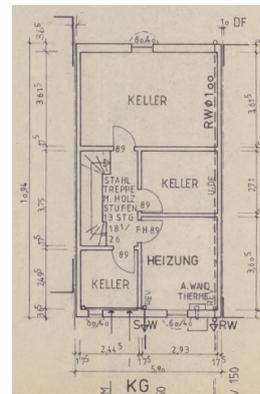
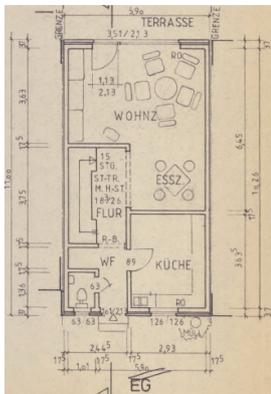
Adresse

Döpperstraße 5
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