

# Großzügige Eigentumswohnung mit viel Potenzial in zentrumsnaher Lage von Neukirchen (-Vluyn)

Richard-Wagner-Straße 38  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	5,95% , Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	139.000,- €
-----------	-------------

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	12
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Diese 94m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung wurde 1975 in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten im traditionellen Ortsteil Neukirchen der Stadt Neukirchen-Vluyn gebaut und bietet Ihnen viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Ideen. Sie befindet sich in der 4. von Etagen und verfügt über vier Zimmer.

Diese sind aufgeteilt auf eine Diele, einen Flur, ein Gäste-WC, ein bereits vollständig modernisiertes Badezimmer, eine Abstellkammer, zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche sowie eine Essecke, die zwischen Wohn- und Kochbereich angeordnet ist. Über diese gelangt man ebenso wie über die Küche auf den nach Westen ausgerichteten Balkon. Der ideal gestaltete Grundriss ist so angelegt, dass die Schlafzimmer auf der einen und der Alltagsbereich auf der anderen Seite – getrennt durch Diele, Flur und Bad – platziert wurde.

Außerdem gehört zu dieser Wohnung auch noch ein Kellerraum. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum und einen Fahrradkeller mit einer Kelleraußentreppe.

Ihr neues Heim überzeugt vor allem durch die grünen Außenanlagen und die parkähnliche Gestaltung, die auch hinter dem Objekt fortgeführt wird. An diesen vorbei betreten Sie das Haus über den gepflasterten Weg durch eine verglaste Hauseingangstür. Das Gebäude ist insgesamt sehr sauber und ordentlich und kann als hervorragend verwaltet beschrieben werden. Gemütlich fahren Sie mit dem Aufzug zu Ihrer Etage, die Sie sich mit lediglich einer weiteren Partei teilen.

Sobald Sie Ihre Sicherheits-Wohnungstür aufgeschlossen haben, nimmt Sie eine warme und helle Atmosphäre in Empfang. Vom überdurchschnittlich großen Eingangsbereich (ca. >6m<sup>2</sup>) gelangen Sie über einen zentralen Flur in alle Räume der Wohnung. Ein Abstellraum bietet Ihnen zunächst ausreichenden Stauraum. Im modernen und hell gefliesten Badezimmer erwartet Sie nicht nur eine barrierearme Dusche, sondern auch eine Badewanne. Da der Großteil der Wände in dieser Wohnung hell und schlicht gehalten ist, macht das Elternschlafzimmer insbesondere aufgrund der besonderen Tapetenwahl auf sich aufmerksam. Das nebenliegende Kinderzimmer kann flexibel – auch als Ankleideraum oder Büro – genutzt werden. Einen weiteren Mehrwert stellt das Gäste-WC dar.

Als das Highlight Ihres neuen Zuhauses kann mit ca. 35m<sup>2</sup> aber zweifellos der großzügige Wohn- und Essraum bezeichnet werden. Dieser ist ebenfalls hell gestaltet und mit Stabparkett sowie einer Klimaanlage ausgestattet. An diesen schließt auch die Küche an. Hier punkten die Räumlichkeiten vor allem wie auch vom Esszimmer aus mit einem direkter Zugang nach draußen. Das Gesamtbild der Immobilie wird durch den in beliebter West-Lage ausgerichteten Balkon, von dem Sie direkt auf eine Baumlandschaft blicken, abgerundet.

Kurzum: Mit Hilfe der obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein herausragendes neues Zuhause, das mit wenigen Handgriffen Ihren Wünschen und Vorstellungen angepasst werden kann.

Tragende Wände sind aus massivem Stahlbeton entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit hell, die Fenster sind bereits doppeltverglast und das Dach ist ein Flachdach.

Ihr Fahrzeug können Sie ganz bequem auf den großzügig gestalteten Parkflächen abstellen. Die Stellplätze können selbstverständlich auch von Ihren Gästen genutzt werden und sind – wie auch weitere in der näheren Umgebung – kostenlos.

Das monatliche Wohngeld beträgt ca. 167€. Die Abrechnung für den Wasserverbrauch läuft über eine Wasseruhr und zeigt diesen ausschließlich für die Wohnung an. Die Instandhaltungsrücklagen betragen zum aktuellen Zeitpunkt > ca. 100.000€.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in bester Lage des Ortsteils Neukirchen in unmittelbarer Nähe zum Neukirchener Zentrum, das Sie zu Fuß in ca. 400m erreichen. Die Richard-Wagner-Straße, die über den Neukirchner Ring direkt an die Niederrheinallee und die Lindenstraße/Mozartstraße angrenzt, ist eine verkehrsberuhigte Straße (30er-Zone) in einem insgesamt sehr ruhigen und gepflegten Wohngebiet.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits unmittelbar am Haus, weitere zwei in ca. 450m bis 750m. Der nächste Kindergarten liegt in in ca. 300m Entfernung. Eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen sind in ca. 200m bzw. weniger als 2km zu erreichen.

Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka oder Penny befinden sich beispielsweise fußläufig in ca. 500m bzw. 600m. Mit dem Auto über die Hülsdonker Brücke sind es zudem nur ca. 3km bis zu einem Real Markt in Moers. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 500m bzw. 600m.

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. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-8km).

Die erste Busverbindung (N-V, Beethovenstraße, 912) – u.a. Richtung Moers/Duisburg – steht in ca. 250m bereit.

Die Autobahnauffahrt der A57 befindet sich in ca. 2km Entfernung. Wenige Meter weiter gelegen ist zudem noch die A40.

## **Sonstiges**

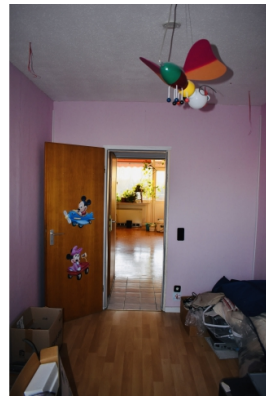
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

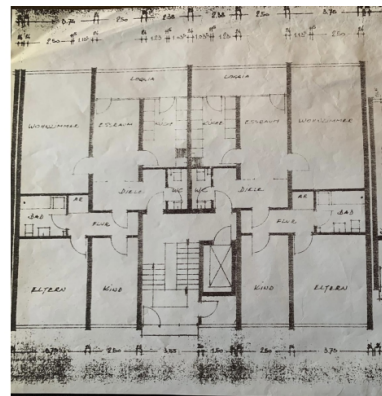
Richard-Wagner-Straße 38  
47506 Neukirchen-Vluyn











## **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)