

# Perfekt für Kapitalanleger: Gepflegte Eigentumswohnung in Top-Lage von Vluyn

Dürerstraße 7  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	245.000,- €
Hausgeld	280,- €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 99m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in

dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich die beiden benachbarten Häuser auf dem Gelände. Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns errichtet: ruhig und dennoch sehr zentral im Ortsteil Vluyn. Die Wohnung wurde wie auch das Gebäude fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon, einer Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer, einem Gäste-WC und einem Abstellraum. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem dunklen Klinker, dem Flachdach und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür aus Aluminium mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 2. und letzte Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie in durch einen Rundbogen in Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Ebenso haben Sie von hier unmittelbaren Zugang zu Ihrem vollständig hell gefliesten Gäste-WC mit Fenster.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das über 30m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu dem sonnigen nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Der Blick ins ruhige Umfeld erwartet Sie und lädt zum Entspannen. Ein eindrucksvoller Laminatboden wurde im Wohnraum als Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und, wie auch die Decke, hell gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast und in Weiß gehalten. Ein gemütlicher, in Backsteinen eingefasster Kamin rundet das Gesamtbild ab. Der Boden ist hier, wie auch in der angrenzenden Essecke, mit Fliesen belegt.

Die separate Küche überzeugt ebenfalls durch einen hochwertigen Fliesenboden und helle Wände. Die passgenaue Marken-Einbauküche inkl. der Elektrogeräte ist zeitlos, bietet ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche und ist bereits in den Kaufpreis inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befinden sich die beiden großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese werden aktuell als Elternschlafzimmer und Büro genutzt und sind durch einen kleinen, zentralen Flur getrennt. Bei Bedarf können diese aber selbstverständlich auch zu einem Kinder- oder Gästezimmer bzw. Ankleideraum umstrukturiert werden. In beiden Zimmern wird der praktische Laminatboden aus dem Flur fortgesetzt und auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppelverglast, in Weiß zur Standardausstattung. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet.

Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal zwischen den beiden Schlafräumen platziert, vollständig hell gefliest und mit einer Dusche sowie einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde hier perfekt genutzt. Eine Abstellkammer, die Sie ebenfalls vom Flur aus erreichen, ergänzt das Raumangebot Ihrer Wohnung. Heizkörper und eine Befehuerung mit Gas versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum und können auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich kostenfrei auf einem der zahlreichen Parkplätze direkt auf der Straße vor dem Haus. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz.

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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit dunkel verklinkert und hell verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach.

Die Wohnung ist aktuell seit ca. 5 Jahren seriös an ein junges Paar vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca.

280€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die Häuser Nr. 3, 5 und 7 belaufen sich aktuell auf ca. 60.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte südlich von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell die nördlich Ihrer Wohnung gelegenen Straßen, wo ausschließlich Grünflächen und Felder folgen, sind beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon in ca. 800m, Lidl oder Edeka in ca. 950m-1,1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 900m. 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. 8,5km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 200m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 850m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 1km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km. Die ersten Busverbindungen (6, 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluynner Nordring in ca. 500m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km bzw. 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

Wohnung:

- Hochwertige Fliesenböden in Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und teils Wohnzimmer
- Gemütliche Laminatböden im Flur, Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie Decken
- Doppeltverglaste Kunststofffenster sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum Balkon mit Bangkirai-Boden
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung sowie Blick in die ruhige Umgebung
- Helle und offene Grundrissgestaltung sowie zeitlose Innentüren
- Neuwertige Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräte in zeitlosem Stil
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Vollständig hell gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Als besonderes Highlight: in Backsteinen eingefasster Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus

- Gas-Heizung

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Kostenfreie Parkplätze vor 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.

## Adresse

Dürerstraße 7  
47506 Neukirchen-Vluyn

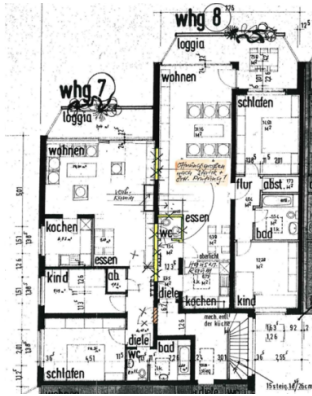












## **Ansprechpartner**

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)