

# Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Ortskern von Vluyn

Leineweberplatz 3b  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	480,- €
Warmmiete	640,- €

Nebenkosten	160,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1985
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	September 2020
Objekt ist vermietet	Ja
Haustiere	Ja

### Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung ist ca. 70qm groß und befindet sich in der 2. Etage eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses im Ortskern von Vluyn. Das Haus befindet sich somit in 1A-Lage der Stadt Neukirchen-Vluyn. Die Wohnung verfügt über eine überdurchschnittlich gute Raumaufteilung und eine klare Struktur in dieser. Sie betreten Ihr neues Heim durch eine großzügige Diele durch die Sie unmittelbaren Zugang zur Küche, zum Wohnzimmer, zum gefliesten Gäste-WC und zum Flur haben. Letzterer führt Sie an einem ca. 7m langen

Einbauschränk vorbei zu Ihrem gefliesten Badezimmer und dem Schlafzimmer. Wohnzimmer und Küche sind modern und offen gestaltet und bieten genug Platz für hohen Wohnkomfort. Die Küche ist mit einer auf Maß angefertigten Küche aus 2019 ausgestattet, die übernommen werden kann/soll. Vom Wohnzimmer aus gibt es einen direkten Zugang auf den ruhigen Innenhof ausgerichteten, gemütlichen Balkon. Das Schlafzimmer ist am Ende der Wohnung gelegen und hat Ende 2019 neue Dachgeschossfenster von Velux inkl. Verdunklungsrollos bekommen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusch-Badewanne und ein Fenster. Während die Küche wie auch Bad und Gäste-WC gefliest ist, wurde in allen Zimmern sowie Diele und Flur 2019 hochwertiger Design-Vinyl verlegt. Zu der Wohnung gehört auch ein abschließbarer Kellerraum. Eine Garage oder ein Stellplatz oder auch beides kann bei Bedarf dazu gemietet werden. Die Garage kostet dabei 50€ monatlich. Weitere Parkplätze gibt es in ausreichender Menge vor dem Haus.

## Lage

Ihre neue Wohnung befindet sich auf dem Leineweiberplatz und damit in bester Lage des Ortsteils Vluyn – im Vluynner Zentrums. Die Straße ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in ca. 300m und der nächste Kindergarten in ca. 200-300m Entfernung. Eine Grundschule sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen sind in ca. 800m bzw. 1,5km zu erreichen. Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka, Lidl oder Aldi befinden sich beispielsweise fußläufig in ca. 250-300m bzw 500m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 150-200m mehr. Das nächste Ärztehaus und das nächste Physiotherapie-Zentrum sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. Die nächste Apotheke ist direkt am Haus. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch drei Krankenhäuser (St. Josef und Bethanien in Moers sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

## Ausstattung

Großzügiger und gefliester Nord-West Balkon  
Dachfenster Ende 2019 erneuert (Velux inkl. Verdunklungsrollos)  
Durchlauferhitzer im Badezimmer 2019 erneuert  
Boden in Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer 2019 erneuert  
(hochwertiger Design-Vinyl)  
Moderne, auf Maß angefertigte Einbauküche aus 2019 (Abschlagszahlung)  
Ca. 7m breiter Einbauschränk im Flur  
Großzügiger Kellerraum  
Waschmaschinen-/Trockneranschluss im Keller  
Kein Instandhaltungsstau am gesamten Haus  
In den Nebenkosten enthalten sind Wasser, Heizung, Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice, Winterdienst etc.

## Sonstiges

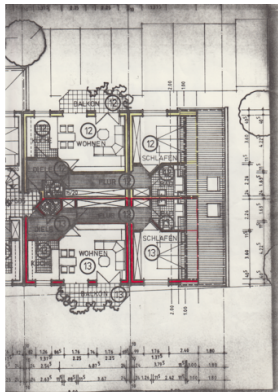
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Leineweberplatz 3b  
47506 Neukirchen-Vluyn







## Ansprechpartner

Felix Welke  
CCC-Immogrund  
Pastoratstraße 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819006  
+49 1517 0156655  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)