

# Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete Eigentumswohnung mit viel Potenzial am Zentrum Neukirchens

Finkenstraße 9  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

## Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Käufercourtage   | 1,79%, Courtage inkl. MwSt. |
| Kaufpreis        | 105.000,- €                 |
| Hausgeld         | 178,- €                     |
| Anzahl Freiplatz | 1                           |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Wohnfläche           | 70 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche           | 5 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer               | 3                                   |
| Schlafzimmer         | 2                                   |
| Badezimmer           | 1                                   |
| Balkons/Terrassen    | 1                                   |
| Anzahl Stellplätze   | 1                                   |
| Anzahl Wohneinheiten | 6                                   |
| Baujahr              | 1963                                |
| Zustand des Objektes | Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig |
| Alt-/Neubau          | Altbau                              |
| Verkaufsstatus       | offen                               |
| Verfügbar ab         | sofort                              |

### Ausstattung

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                        |
| Räume veränderbar   | Ja                        |
| Bad                 | Wanne                     |
| Boden               | Fliesen, Teppich, Laminat |
| Heizungsart         | Zentralheizung            |
| Stellplatzart       | Freiplatz                 |
| Gartennutzung       | Ja                        |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                        |

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1963 in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns errichtet: ruhig und dennoch sehr zentral im Ortsteil Neukirchen. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, weitestgehend fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Derzeit ist die Wohnung noch vermietet.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 3 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung

noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Auch die Nutzung des Gemeinschaftsgartens ist möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am gepflegten Vorgarten Ihres Gebäudes, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der klassischen Putzfassade, dem Satteldach mit Gauben und den weißen Fenstern fungiert als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür 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 ins 1. Obergeschoss, 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 über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihr freundliches Kinderzimmer. Dieses können Sie bei Bedarf aber selbstverständlich auch zu einem Büro oder sogar Ankleideraum umstrukturieren. Es wurde ein gemütlicher Teppichboden verlegt und die weißen Fenster aus Kunststoff, doppelverglast und mit Rollläden bestückt gehören zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden zeitlos gehalten, Wände und Decken hell dargestellt.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das fast 20m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Die Süd-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen viele sonnige Stunden beim Ausblick in das ruhige Umfeld. Als Bodenbelag wurde im Wohnraum ein praktischer Laminatboden gewählt. Die Wände sind ebenfalls tapeziert und, wie auch die Decke, hell gestrichen. Die doppelverglasten Kunststofffenster sind in Weiß gehalten und auch hier mit Rollläden bestückt.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal platziert, von allen Räumen gut zugänglich und vollständig hell gefliest sowie mit einer (Dusch-) Badewanne, einem Waschbecken und Tageslicht durch Glasbausteine ausgestattet. Das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde hier perfekt genutzt.

Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr großzügiges Elternschlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt und Platz für einen Einbauschränk bietet. Der Boden ist, wie auch im ersten Schlafzimmer, mit einem gemütlichen Teppichboden versehen. Die weißen Fenster aus Kunststoff, doppelverglast und mit Rollläden ausgestattet wurden zusammen mit den bisherigen Innentüren und den hell gestalteten Wänden und Decken fortgesetzt. Ihre Küche rundet das Wohnkonzept ab und überzeugt durch ausreichend Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. der Elektrogeräte sowie für eine kleine Theke. Heizkörper und eine Befuerung mit Öl versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum und können auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Über die Kelleraußentreppe erreichen Sie den Gemeinschaftsgarten.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Stellplatz unmittelbar am Gebäude gelegen. Zahlreiche weitere Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.

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 klassisch verputzt und hell gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Gauben ohne Dachüberstand.

Die Wohnung ist aktuell langjährig vermietet. Daher können renditeorientierte Interessenten die Mieter selbstverständlich übernehmen, während auch eine eigene Nutzung möglich ist. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 178€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 31.000€ (Stand 31.12.2021).

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, gibt es derzeit leider keine Innenaufnahmen der Wohnung. Dennoch können Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung vor Ort machen!

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Finkenstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen.

Das Zentrum von Neukirchen 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. Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon in ca. 400m, Edeka oder Penny in ca. 700m bzw. 1,3km. 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. 5km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km). Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 550m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 350m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) in ca. 1km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 912, 929) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Neukirchener Ring in ca. 300m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km 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:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele/Flur und Badezimmer
- Gemütliche Laminat- und Teppichböden in beiden Schlafzimmern und im Wohnzimmer
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer und zeitlose Innentüren
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großzügigen Balkon
- Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit Blick in die ruhige Umgebung
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Tageslichteinfall
- Flexible Grundrissgestaltung

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und Putzfassade sowie Betondecken
- Gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus
- Öl-Heizung und Heizkörper

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum und Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Kelleraußentreppe
- PKW-Außenstellplatz

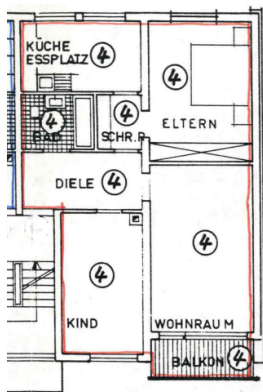
## Sonstiges

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

Finkenstraße 9  
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)