

Attraktive Maisonette-Eigentumswohnung in ausgezeichneter Lage



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	295.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	127 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	nach Absprache

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.05.2028
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m ² a
Endenergiebedarf	87,8

Ausstattung

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

Objektbeschreibung

Ihre großzügige Eigentumswohnung im Maisonette-Stil bietet Ihnen ca. 127m² Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1999 in einer der beliebten Lage Neukirchen-Vluyns, sehr zentral und dennoch ruhig gelegen, im Ortsteil Vluyn errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug nach einigen wenigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich wäre.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen modernen, offen gestalteten Grundriss mit fünf Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei im Obergeschoss aus Entree und Flur, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, einem ruhigen Schlafzimmer mit einem Badezimmer (Bad en Suite), einer

separaten Küche und einem Gäste-WC mit zusätzlichem Abstellraum.

Ihr Dachgeschoss überzeugt durch zwei weitere Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer und ein Büro, das auch als Küche umfunktioniert werden kann. Außerdem gehört zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum sowie optional ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz. Ebenso können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Waschkellers und des Gemeinschaftsgartens zurückgreifen.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an den Außenparkflächen und einem gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der klassisch niederrheinischen Klinkerfassade, dem Satteldach und den hellen Fenstern sticht positiv auf der Straße heraus. Über nur eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie ins 2. Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur einen direkten Nachbarn! Einen perfekter Tageslichteinfall wird bereits hier durch ein Fenster im Treppenhaus generiert. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele.

Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihr gefliestes Gäste-WC, das neben einem WC und einem Waschbecken auch über ein Pissoir verfügt. Außerdem befindet sich hier ein praktischer, integrierter Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiges Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot, abgerundet durch einen gemütlichen, in Specksteinen eingefassten Kamin, bieten Ihnen hier besondere Attraktivität. Speziell der Kamin ist für die sog. Übergangszeit traumhaft.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie zudem auch direkt auf Ihren großen Balkon, der in sonniger Süd-West-Ausrichtung liegt und Ihnen viele Sonnenstunden garantiert. Hier können Sie entspannte Abende genießen und die Aussicht auf die ruhige Umgebung in vollen Zügen auskosten.

Weiter betreten Sie vom Wohnzimmer aus Ihr bequemes Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt. Speziell das bodentiefe Fensterelement lässt den Raum heller und einladender wirken. Es bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen XXL-Kleiderschrank. Angrenzend an Ihr Schlafzimmer befindet sich im Bad en Suite-Stil Ihr großes Badezimmer. Dieses ist vollständig gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem Fenster. Die vorhandene, großzügige Fläche wurde hier perfekt genutzt.

Zuletzt betreten Sie Ihre geflieste Küche, die mit einer großzügigen Arbeitsfläche überzeugt, ideal für all Ihre Kochbedürfnisse. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche, die Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Die Küche ist so gestaltet, dass sie nicht nur funktional ist, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schafft. Große Fenster sorgen für viel natürliches Licht und betonen das freundliche Ambiente.

Über den gefliesten Treppenaufgang in der Diele gelangen Sie in Ihr lichtdurchflutetes Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine weitere komplette „Wohneinheit“. Die beiden Schlafzimmer sind gleich groß, hell gestaltet und eignen sich in der Gesamtheit ideal als Kinderzimmer. Im Dremel wurden jeweils Einbauschränke installiert. Diese durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, die vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen, ohne Kompromisse bei Ihrem Wohnbedarf einzugehen.

Das dritte Zimmer kann entweder als Büro fungieren oder, wie in der aktuellen Form, als zusätzliche Küche genutzt werden, um Ihnen eine autarke Wohneinheit zu ermöglichen. Die flexible Nutzung ermöglicht es Ihnen, den Wohnraum ganz nach Ihren Bedürfnissen anzupassen. Ob Sie nach einem inspirierenden Raum zum Arbeiten suchen oder eine separate Einheit mit allen Annehmlichkeiten einer Küche wünschen, dieses Zimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohnraum individuell zu gestalten und optimal zu nutzen.

Abgerundet wird Ihr DG mit einem weiteren komplett gefliesten Badezimmer, das u.a mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet ist. Die großzügige Fläche bietet Ihnen darüber hinaus auch die Möglichkeit, eine Dusche zu installieren.

In Ihrer gesamten Wohnung gehören doppeltverglaste, weiße Holzfenster, im OG mit elektrischen Rollläden bestückt, zur Standardausstattung. Die Innentüren sind klassisch in Holz gehalten und als Bodenbelag wurden durchgehend zeitlose Fliesen gewählt. Während die Decke im OG weitestgehend abgehängt und mit

Einbaustrahlern versehen ist, ist sie im DG hell gestaltet. Die Wände sind ebenso hell gestaltet, im Wohnbereich sogar mit einer besonderen Technik. Eine effiziente Fußbodenheizung versorgt Ihre Etage mit Wärme. Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, welcher genügend Stauraum bietet, und das Angebot abrundet. Darüber hinaus können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusivem Tiefgaragen-Stellplatz (optional) direkt unter dem Gebäude. Zusätzlich können Sie einen weiteren Außenstellplatz erwerben. Kostenfreie Parkplätze befinden sich alternativ auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk (Kalksandstein) entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschosdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist klassisch niederrheinisch verklindert (zweischaliges Mauerwerk). Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach ohne Gauben und mit leichtem Dachüberstand. Die Heizung wurde 2024 vollständig modernisiert.

Die Wohnung ist aktuell selbst bewohnt. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 450€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich auf ca. 63.000€ (Stand 31.12.2023).

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich am Dreßlerhof, einer verkehrsberuhigten Sackgasse (Spielstraße) und damit in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt und ist komfortabel fußläufig zu erreichen. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus Spielstraßen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen, gefolgt von 30er-Zonen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen 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. 300m, Lidl oder Edeka in ca. 500m bzw. 850m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m. 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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 300m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 750m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 1,4km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km. Die ersten Busverbindungen (929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen bei Vluyn Trox in ca. 550m 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:

- Zeitlose Fliesenböden in der gesamten Wohnung

- Tapezierte und hell gestaltete Wände sowie teils abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Zeitlose Innentüren
- Doppeltverglaste, weiße Holzfenster mit elektrischen Rollläden
- Bodentiefe Fenster im Schlafzimmer und in der Küche
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Großer Balkon in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Besonderes Highlight: In Specksteinen eingefasster Kamin im großzügigen Wohnbereich
- 3 bis 4 Schlafzimmer, Bad en Suite im OG
- 2 vollständig gefliestes Badezimmer (u.a. ausgestattet mit Dusche, Wanne, Fenster)
- Gefliestes Gäste-WC mit zusätzlichem Abstellraum
- Lichtdurchfluteter und moderner Grundriss
- Grundrissanpassung und individuelle Gestaltung möglich
- Effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen
- Neuwertige Marken-Einbauküche optional

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach und Betondecken
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände und Gärten
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus (WEG mit Nachbargebäude)
- Modernisierte Gaszentralheizung (Baujahr 2024)
- Tiefgarage mit elektrischem Sektionaltor

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Großer und gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftlicher Wasch-/ und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Außenstellplatz optional

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.









Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de