

# Maisonette-Wohnung mit pflegeleichtem Garten und Erdwärme-Heizung – direkt an der Natur gelegen

Vluyner Straße 40  
47509 Rheurdt



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	147.000,- €
Hausgeld	250,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	4
Baujahr	1908
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	15.09.2033
Energieverbrauchskennwert	AkWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	46,28

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung im Maisonette-Stil bietet Ihnen ca. 77m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur vier Wohneinheiten in dem Gebäude. Das historische Mehrfamilienhaus wurde ca. 1908 in einer naturnahen Lage, umringt von Feldern und Wäldern, in Rheurdt im beliebten Ortsteil Schaephuysen errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug direkt nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Das Objekt ist wird einer neuen Wärmepumpe (Erdwärme) beheizt und ist in Energieklasse A eingestuft.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Maisonettewohnung besteht dabei im Erdgeschoss (EG) aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Ihrer angrenzenden Terrasse mit einem exklusiven Gartenanteil, einer separaten Küche sowie einem Gäste-WC und einer Abstellkammer.

Im Obergeschoss (OG) punktet Ihre Wohnung mit einer weiteren Diele, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und dem Zugang zum Spitzboden, der Ihnen zusätzliche Nutzfläche bereitstellt. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein Gemeinschaftskeller, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder.

Über den gepflasterten Weg, vorbei an Ihrem privaten Außenzugang zu Ihrem Garten, erreichen Sie über wenige, tiefe Stufen Ihr neues Heim. Bereits auf die Darstellung des denkwürdigen Hauses wurde hier ein großes Augenmerk gelegt, um die Optik stets zu erhalten. Das Zusammenspiel aus der besonderen Bauweise, der weißen Fassade mit grau abgesetzten Elementen sowie den weißen Fenstern fungiert zwischen den Bäumen und landwirtschaftlichen Flächen als echter Blickfang. Stufenlos betreten Sie zunächst durch eine schwarze Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegter Flur mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang.

Als nur eine von zwei Wohneinheiten im EG gelangen Sie nach wenigen Schritten auf der rechten Seite in Ihre neue Wohnung. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus, in dem ein zeitloser Laminatboden verlegt wurde, blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr über 30m<sup>2</sup> große, gemütliche Wohn- und Essbereich mit hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, u.a. mit zwei bodentiefen Fenstern, und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrer nach Süd-Westen ausgerichteten, gepflasterten Terrasse bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick auf Ihren exklusiven, grünen Gartenanteil erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Ein praktisches Gartenhaus sowie ein gemütlicher Außenkamin wurden für Sie bereits aufgestellt. Die Bewässerung erfolgt mit einer Grundwasserpumpe. Das Gerüst für eine Pergola bzw. Markise wurde ebenfalls installiert. Ein Sonnenschutz kann folglich ganz nach Ihren Wünschen angebracht werden. Ein frischer Anstrich der Fassade folgt.

Im Wohnzimmer wurde die Decke mit Holzelementen abgehängt und mit Einbaustrahlern bestückt. Im hinteren Teil sorgen Zierbalken für einen echten Hingucker. Die Wände sind hell gestaltet und bei der Zugangstür handelt es sich um eine moderne Glastür. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast, Weiß gehalten und mit elektrischen Rollläden bestückt.

Angrenzend an Ihren Wohnbereich finden Sie Ihre separate Küche, die Ihnen ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche bietet. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Durch ein Öffnen der Zwischenwand kann ein noch lichtdurchfluteter Grundriss geschaffen werden, in dem dann eine offene Küche als ein weiteres Highlight zählen kann. Als Bodenbelag wurde in der aktuellen Küche ein zeitloser Fliesenboden gewählt. Die Decke ist mit weißen Elementen abgehängt und die Wände sind erneut hell gestaltet. Wie bereits im Wohnbereich gehören die doppelverglasten, weißen Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden auch hier zur Standardausstattung.

Weiter führt Sie der Flur zu Ihrem Abstellraum und Ihrem gefliesten Gäste-WC. Da das WC modernisiert werden sollte, kann beispielsweise auch eine Grundrissoptimierung vorgenommen werden. So wäre ein Auflösen der Abstellkammer denkbar, um ein größeres WC bzw. sogar die Implementierung eines Badezimmers zu ermöglichen.

Die Wendeltreppe im Wohnzimmer, die einen weiteren Blickfang darstellt, bringt Sie dann in Ihr freundliches

Obergeschoss. Die kleine Diele führt Sie sowohl in Ihre beiden Schlafzimmer als auch in Ihr Badezimmer. Die Wand zwischen den zwei Räumen wurde entfernt, um ein offenes Wohnkonzept zu gewährleisten. Mit wenigen Handgriffen ist diese allerdings wieder eingesetzt, um zwei separate Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder aber Büro respektive Ankleide nutzen lassen.

Insgesamt sollte im OG eine Renovierung avisiert werden, da es sich beispielsweise bei den Fenstern, wie bereits im EG, um doppelverglaste Kunststofffenster handelt, diese jedoch nicht mehr intakt sind. Die Wände sind hell gestaltet und können z.B. durch eine Innenwanddämmung kostengünstig, aber effizient aufgewertet werden, ohne an Wohnfläche einbüßen zu müssen. Die Decke ist mit Holzelemente abgehängt und die Innentüren sind passend in Holz gehalten. Bei dem Bodenbelag handelt es sich um größeren Raum um Teppich und im kleineren um Laminat. Ein Update ist ganz nach Ihren Bedürfnissen möglich.

Ihr Badezimmer ist derzeit vollständig gefliest und mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Auch in diesem könnte nach einer Modernisierung wieder neuer Glanz erstrahlen. Die Implementierung eines Fensters könnte ggf. möglich sein, um für einen Tageslichteinfall zu sorgen. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum befindet sich, ebenso wie der Heizungsraum und ein Abstellraum für Fahrräder, auf die Sie zurückgreifen können, am Ende des Gemeinschaftsflurs (Treppenhaus) im EG. Ihr Gebäude wird mit einer neuen, effizienten Wärmepumpe (Baujahr 2021) und über kostengünstige Erdwärme versorgt. Die eingestufte Energieklasse ist A.

Über den Treppenabgang im Flur gelangen Sie zuletzt in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie zwei großzügige gemeinschaftliche Kellerräume, die die Fläche des Objekts sinnvoll ergänzen.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich kostenfrei auf einem der zahlreichen Stellplätze direkt vor der Immobilie. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt 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 Weiß gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich im vorderen Teil um ein Krüppelwalmdach und im hinteren Teil um ein Satteldach ohne Dachüberstand.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 250€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Höhe der Gesamt-Instandhaltungsrücklagen des Hauses folgt.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Vluynner Straße, der Verbindungsstraße der Stadt Neukirchen-Vluyn und dem Rheurder Ortsteil Schaephuysen. Das Zentrum von Schaephuysen beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr im Ortskern aus zahlreichen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen, umliegend dazu aus Feldwegen. Schaephuysen kann als sehr gepflegt und extrem naturnah beschrieben werden. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen sind beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Schaephuysens finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken gibt es darüber hinaus z.B. im angrenzenden Neukirchen-Vluyn. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 2,5km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 2,5km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Fahrminuten im Ortskern Vluyns beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie das Hospital zum Heiligen Geist in Kempen (ca. 11km) oder das St. Bernhard-Hospital in Kamp-Lintfort (ca. 9km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in wenigen 100 Metern. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 1,7km Entfernung, eine Grundschule (Gemeinschaftsgrundschule Tönisberg) in ca. 2km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in Neukirchen-Vluyn in ca. 4,3km.

Die ersten Busverbindungen (u.a. 7) – u.a. Richtung Krefeld/Kempen bzw. Neukirchen-Vluyn/Moers – stehen direkt

auf der Vluyn Str. in ca. 150m bereit. Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bus und Bahn durch Neukirchen-Vluyn etc. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen (z.B. 076, 7, 912, 929, SB10) an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Der Bahnhof Aldekerk liegt in ca. 6km.

Die Autobahnauffahrt der A40 befindet sich in ca. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege und bietet eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min. oder Mönchengladbach 35 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 20 Min. oder Essen 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 35 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls 30 Minuten zu erreichen.

Als besonderes Highlight für eine maximale Lebensqualität in der Natur kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern speziell der direkt angrenzende Wald, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können sowie auch der Staatsforst Rheurdt/Littard (ca. 1,8km) oder Schloss Bloemersheim (ca. 1,7km) bezeichnet werden.

Landschaft und Natur sind im Umkreis generell fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Speziell auch die Umgebung der Halde Norddeutschland mit der Himmelstreppe, auf der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Eine Vielzahl an Seen, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen, rundet das Umfeld ab. An der Grenze zu Moers gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Rheurdt, Neukirchen-Vluyn oder auch Kempen keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die moderne Sportstätte am Schulzentrum stellt beispielsweise Fußballplatz, einen Basketball-/Handballplatz, eine Tartanbahn mit Grünfläche und einen Outdoor- Fitnessbereich bereit. Die neu errichtete Fußballanlage des FC Neukirchen-Vluyn begeistert sowohl junge als auch alte Fußballfans.

Darüber hinaus gibt es neben dem Fußballpark Neukirchen-Vluyn (Hallenfußball), dem Freizeitbad Neukirchen-Vluyn mit regional bekannter Saunanlage und der Golfanlage Op de Niep mehrere Reitanlagen wie auch Tennisplätze für jede Jahreszeit und zwei komplett ausgestattete Fitnessstudios.

Die zahlreichen weiteren Vereine in der Umgebung wie ein Ausdauer-Sportverein, ein Tanzverein, ein Schützenverein oder ein Hundesportverein freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in der Behinderten- Sportgemeinschaft nicht zu kurz! Weitere Freibäder sind in benachbarten Orten wie Moers, Kamp-Lintfort oder Kempen zu finden – ebenso wie eine Eissporthalle.

Das Kulturangebot der Gemeinde Rheurdt, wie auch der Stadt Neukirchen-Vluyn, das von den Einwohnern bereits seit über 50 Jahren wahrgenommen wird, wird kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Zudem kann man auf Museen, Bücherein sowie das Schloss Bloemersheim zurückgreifen.

Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Akropolis oder dem Haus Winters, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten der lokalen Anbieter.

Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Neukirchen-Vluyn auch kein Problem. In der Volkshoch-, Kunst- und Musikschule werden Talente gefördert. Kinos und Theater gibt es darüber hinaus u.a. in den umliegenden Städten Moers, Kamp-Lintfort, Krefeld und Duisburg.

## Ausstattung

Wohnung (EG):

- Zeitloser Laminatboden in Diele, Flur und Wohn-/Essbereich
- Zeitloser Fliesenboden in der Küche
- Hell gestaltete Wände sowie abgehängte (und im Wohnzimmer mit Einbaustrahlern versehene) Decken

- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Glastür im Wohnzimmer, zeitlose Holztüren in den anderen Räumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Terrasse/Garten in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus und Außengrill; Markise/Pergola möglich
- Gäste-WC (renovierungsbedürftig) und zusätzlicher Abstellraum
- Inkludierte Einbauküche
- Helle und offene Grundrissgestaltung im Maisonette-Stil

Wohnung (OG):

- Laminat- und Teppichböden in Diele und den Schlafzimmern
- Hell gestaltete Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden (renovierungsbedürftig)
- (Teil-) offenes Obergeschoss mit Schlafzimmer und Büro (2 separate Schlafzimmer möglich)
- Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche (Fenstereinbau ggf. möglich)
- Zugang zum Spitzboden als Nutzfläche

Gebäude und Anlage:

- Historisches Gebäude
- Massivbauweise und Putzfassade mit weißem Anstrich
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Garten
- Lediglich 4 Parteien im Haus und in der WEG
- Kostengünstige Wärmepumpe mit Erdwärme (Baujahr 2021)

Sonstiges (Keller etc.):

- Gemeinschaftlicher Keller (Verschlag möglich)
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Zahlreiche, kostenfreie PKW-Stellplätze 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 AGB.

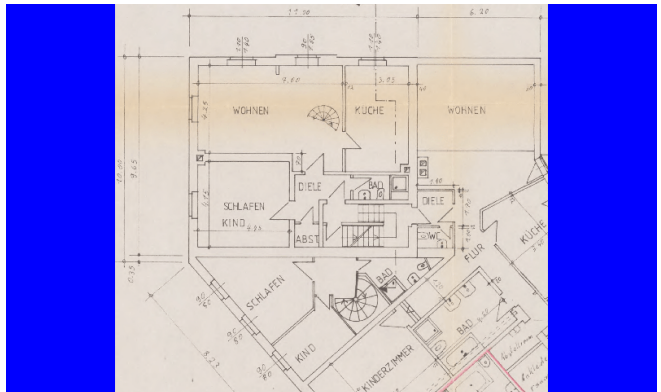
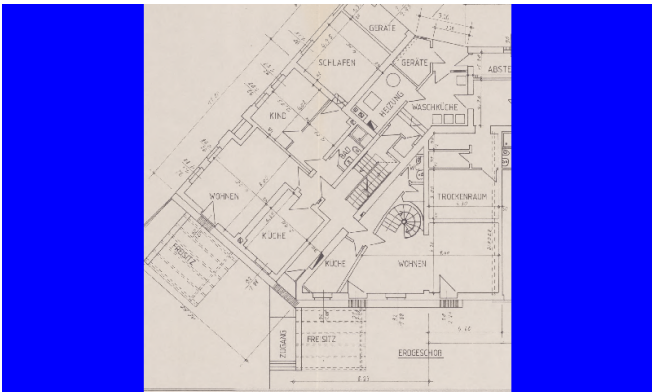
## Adresse

Vluyner Straße 40  
47509 Rheurdt









## **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)