

# Ruhiges & attraktives Wohnen in Toplage im Ortskern von Vluyne

Vluyner Platz 10  
47506 Neukirchen-Vluyne



## Objekt:

### Preise & Kosten

Kaltniete	595,- €
Warmniete	825,- €

Nebenkosten	230,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	7,63 €
Kaution	1.000,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Oktober 2024
Objekt ist vermietet	Ja
Haustiere	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Wohnung im 2. OG bietet Ihnen ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist eine von nur 5 Wohneinheiten in dem Gebäude.. Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus wurde 1975 in einer zentralen und beliebten Lage direkt auf dem Vluynner Platz im Neukirchen-Vluyn Ortsteil Vluyn errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage in der Fußgängerzone – u.a. unmittelbar angrenzend an die Niederrheinallee! Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist ab Oktober 2024 sowohl unmittelbar als auch nach einigen Renovierungsmaßnahmen ganz nach Ihren Wünschen möglich.

Über das hellgestaltete und geflieste Treppenhaus gelangen Sie in Ihre neue Wohnung. Diese verfügt über einen optimal gestalteten und lichtdurchfluteten Grundriss. Ihre Räumlichkeiten bestehen dabei aus Entree und Flur, Zwei Schlafzimmern und einem großen Wohn- und Esszimmer, sowie einer geräumigen Küche und einem Badezimmer. Ein Highlight Ihrer Wohnung ist zudem der große Balkon, den Sie über Ihr Schlafzimmer erreichen. Das Zusammenspiel aus den hell gestalteten Decken und Wänden, dem hochwertigen Holzboden und vereinzelt Holzelementen ist auf der Etage ein absoluter Blickfang. Die Vielzahl an Fenstern, und die ideale Anordnung der Räume sorgt für einen ausreichenden Tageslichteinfall. Die Fenster sind aus Holz, mit Rolläden bestückt und zeitlos in dunkelbraun gehalten. Ihre Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. Ihre Küche überzeugt durch die helle Optik und passenden braunen Akzenten zu Ihren Fenstern. Sie bietet genügend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und einen kleinen Esstisch. Ihr Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt u.a. über einen dunklen Fliesenboden. Zur Ausstattung gehören hier eine Dusch-Badewanne, ein Waschbecken, WC, sowie ein großes Fenster und ein Heizkörper. Neben dem Badezimmer finden Sie Ihre beiden Schlafzimmer, die mit einem dunklen Teppichboden versehen sind.

Beide Schlafzimmer bieten hier genug Platz für passgenaue Einbauschränke, wobei das kleinere der beiden Zimmer, auch zum Gästezimmer umgestaltet werden kann. Das größere Schlafzimmer bietet Ihnen den Zugang durch eine Glastür zu Ihrem geräumigen Balkon, welcher mit grauen, modernen Fliesen ausgestattet und nach Osten ausgerichtet ist. Ihr Balkon ist ebenso gut blickgeschützt und bietet Ihnen somit ausreichend Privatsphäre.

Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch mehrere Nutz- bzw. Abstellflächen inkl. einem Waschkraum und einem privaten Kellerraum. Zahlreiche, kostenfreie Parkplätze für Sie und Potenziellen Gästen stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit. Unabhängig davon besteht auch die Möglichkeit, eine Garage dazu zu mieten. Diese befindet sich auf dem Garagenhof neben dem Vluyner Platz, also nur wenige Meter von Ihrer neuen Wohnung entfernt.

## Lage

Ihr neue Wohnung befindet sich auf dem Vluyner Platz, dem Zentrum Vluyns direkt in der Fußgängerzone. Damit liegt es zentral in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn und ist bestens zu erreichen. Das Zentrum von Vluyn befindet sich unmittelbar um Ihr Wohnhaus herum, sodass Sie alles Wichtige zum Leben in wenigen Minuten fußläufig erreichen können.

Im Ortskern Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken.

Die kostenfreien Parkplätze am Bruckhausfeld grenzen direkt an Ihren Zugang. Der ebenfalls kostenfreie, große Parkplatz am Museum befindet sich in nur 150m Entfernung. Diese exklusive Lage und perfekte Infrastruktur gewährleisten Ihnen eine herausragende Erreichbarkeit.

Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, 076) – u.a. ausgehend von Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen direkt auf dem Vluyner Platz in ca. 250m bereit. Alternativ gibt es mehrere Verbindungen auf der Niederrheinallee, von der aus Sie gut in die umliegenden Orte gelangen. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für ein sorgenfreies Wohnen!

## Ausstattung

- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Holzfenster mit Rolläden
- Helle und offene Grundrissgestaltung
- Anschluss an Fernwärme
- ggf. Garage
- Kellerraum

- Lediglich 5 Parteien im Haus
- Sehr gut gepflegtes Gebäude
- Massivbauweise und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) sowie Betondecken
- kostenlose Parkplätze in unmittelbarer Nähe

## Adresse

Vluyner Platz 10  
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)