

Frisch sanierte Mietwohnung in ruhiger Lage von Neukirchen

Etzoldstraße 38
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

Kaltmiete	600,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja

Mietpreis pro m ²	8,- €
Kaution	1.248,- €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Gesamtfläche	85 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Alt-/Neubau	Altbau
Erschliessungsumfang	Strom
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte und frisch sanierte Mietwohnung bietet Ihnen ca. 78m² Wohnfläche und ist eine von nur 8 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1968 in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, gepflegt und fortlaufend instandgehalten, sodass ein Einzug zügig, ohne riesigen Modernisierungsmaßnahmen, möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 3,5 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Diele und Flur mit Zugang zu allen Räumen, einer Küche, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer, einem Badezimmer sowie zwei Schlafzimmern. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch eine Loggia sowie ein eigener Kellerraum. Auch auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Keller sowie des Gemeinschaftsgartens kann zurückgegriffen werden.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (30er Zone) in einem ebenso ruhigen Wohngebiet. Es handelt sich um eine beliebte Lage in der Mitte Neukirchen-Vluyns im Ortsteil Vluyn. Über den Bendschenweg und z.B. die Niederrheinallee erreichen Sie sowohl den Ortskern Neukirchens als auch Vluyns. Das Zentrum von Vluyn beginnt in bereits ca. 2km und ist gut zu erreichen. Das Mehrfamilienhaus eröffnet optisch ein alteingesessenes und insgesamt sehr gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Im Zentrum Vluyns und Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. in ca. 2km, Lidl in ca. 2,2km und Edeka in ca. 2,3km. Die Sparkasse sowie Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,6km. In wenigen Fahrmin. Erreichen Sie darüber hinaus Moers oder Kamp-Lintfort.

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, alle ca. 8km).

Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Bendschenweg in ca. 600m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, ein weiterer in weniger als ca. 400m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 950m Entfernung, eine Grundschule (Antonius) bereits in ca. 2,3km sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km.

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 der angrenzende Niederberg Park (ca. 900m) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 6,5km) bezeichnet werden. Ein Besuch im ViVA-Eventpark oder dem Jugendzentrum, Grillen auf einem der Grillplätze oder einfach nur das Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Wohnung:

- Neuerlegter Boden sowie frisch gestrichene Wände in der gesamten Wohnung
- Hell gestaltete Wände und frisch gestrichene, weiße Holzdecken
- Doppeltverglaste, dunkle Holzfenster mit Rollläden
- Neue, helle Innentüren sowie Rundbogen im Flur
- Gefliester Balkon in Ost-Ausrichtung mit Überdachung und Markise
- Saniertes Badezimmer mit neuer Dusche, WC und Waschbecken
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Flexible Grundrissanpassungen möglich
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Eigener Kellerraum

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise (u.a. Betondecken und Klinkerfassade)

Sonstiges

Die Fotos zeigen den (nahezu finalen) Zustand der Wohnung, nach den Sanierungsarbeiten. (Aufgenommen am 26.09.2024)

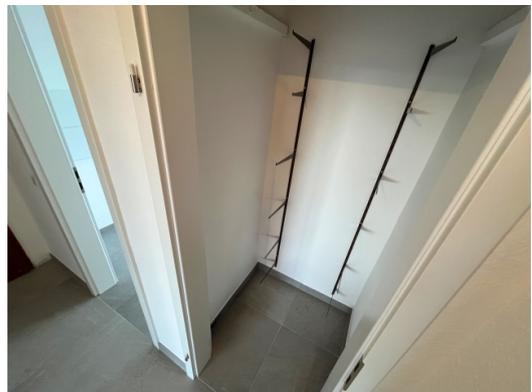
Die Wohnung verfügt im neuen Zustand über keine eingebaute Küche.

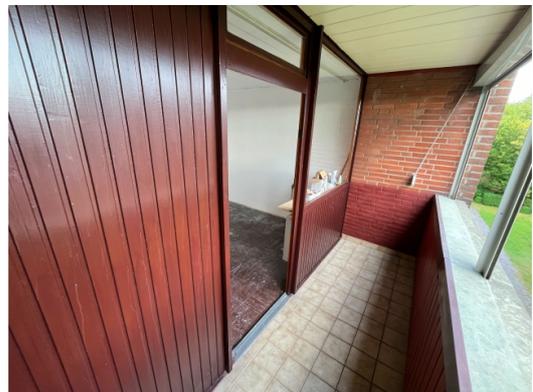
Ebenso muss in zwei Räumen ein neuer Boden verlegt werden (seitens des Mieters).

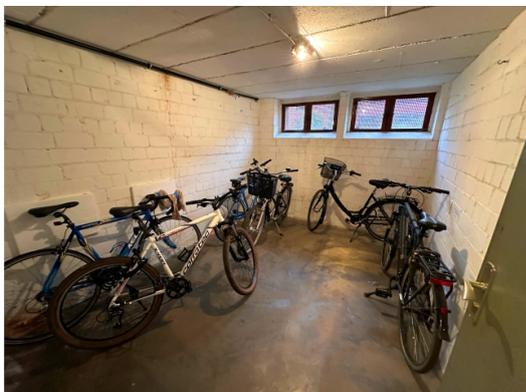
Als Liquiditätsnachweis wird eine Auskunft der Schufa und Lohnabrechnungen der letzten drei Monate gewünscht.

Adresse

Etzoldstraße 38
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