

# Wohnen Mitten in Vluyn: Gepflegte Eigentumswohnung in absoluter Toplage – ruhig und zentral

Schulplatz 24  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	239.000,- €
Kaltmiete	750,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 81m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Sie liegt im ersten von zwei Geschossen. Das Mehrfamilienhaus wurde 1997 in einer absoluten Toplage in Neukirchen-Vluyn, zentral und dennoch ruhig direkt im Zentrums Vluyns gelegen, errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist. Ihr Einzugstermin ist daher bereits in greifbarer Nähe!

Ihr neues Zuhause verfügt über einen klassisch gestalteten Grundriss mit drei Zimmern. Ihre Wohnung besteht

dabei aus Entree und Flur, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, zwei ruhigen Schlafzimmern, einer separaten Küche, einem zeitlosen Badezimmer sowie einem Gäste-WC. Abgerundet wird Ihr Wohnungsangebot mit einem eigenen Abstellraum im Keller und der Möglichkeit sowohl einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum als auch gemeinschaftliche Abstellflächen für Fahrräder zu nutzen. Darüber hinaus kann ein Stellplatz in einer Duplex-Garage erworben werden.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll begrünten 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 mit den integrierten Gauben und den hellen Fenstern sticht positiv auf der Straße heraus. Stufenlos betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit integriertem Glaselement 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 1. Obergeschoss, in dem sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur einen direkten Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele.

Zunächst gelangen Sie von Ihrem zentralen Flur aus in Ihre geflieste, helle Küche, die ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte bietet. Alternativ könnte hier beispielsweise auch eine Theke bzw. kompakte Essecke installiert werden.

Angrenzend befindet sich Ihr großzügiges Wohn- und Esszimmer, das definitiv als eines der Highlights Ihres neuen Zuhauses hervorgehoben werden kann. Der lichtdurchflutete Grundriss, u.a. aufgrund der großformatigen Fensterfront mit Hebeschiebeanlage, sowie das hervorragende Platzangebot mit über 23m<sup>2</sup> gewährleisten Ihnen hier besondere Attraktivität.

Vom Wohnbereich aus kommen Sie zudem auch direkt auf Ihren großen, mit Holzelementen belegten Balkon, der in sonniger Süd-Ausrichtung liegt und Ihnen viele Sonnenstunden garantiert. Hier können Sie entspannte Abende genießen und die Aussicht auf die ruhige Umgebung in vollen Zügen auskosten. Bei Bedarf können Sie auch eine Markise, die Ihnen Schatten spendet, installieren.

Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich dann Ihre beiden bequemen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Sie bieten jeweils ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen XXL-Kleiderschrank und eignen sich perfekt als Eltern- oder Kinderschlafzimmer, aber beispielsweise auch als Büro.

Weiter führt Sie Ihr zentraler Flur in Ihr vollständig gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde hier bestens genutzt. Daneben liegt darüber hinaus noch Ihr ebenfalls komplett gefliestes Gäste-WC. Die Abrechnung erfolgt zeitgemäß über Wasseruhren.

In Ihrer gesamten Wohnung gehören doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden zur Standardausstattung. Während im Wohnbereich eine Hebe-Schiebeanlage implementiert wurde, wurde in einem der beiden Schlafzimmer u.a. auch bodentiefes Fensterelement mit französischem Balkon verbaut. Die Innentüren sind klassisch in Holz gehalten und als Bodenbelag wurde im Wohnzimmer und in den Schlafräumen verschiedene, moderne Laminatböden gewählt. Sowohl Wände als auch Decken wurden hell gestaltet. Eine neuwertige Gasbrennwerttherme (Baujahr 2016) versorgt Ihre Immobilie mit Wärme, die praktisch über Wärmemengenzähler abgerechnet wird.

Über den Treppenabgang im EG gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Abstellraum, welcher genügend Stauraum als Nutzfläche zur Verfügung stellt, und das Angebot abrundet. Darüber hinaus können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums sowie Abstellflächen für Fahrräder zurückgreifen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer exklusiven Duplex-Garage, die optional dazu erworben werden kann. 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 Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Beton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist klassisch niederrheinisch verklinkert (zweischaliges Mauerwerk). Die Fenster sind bereits aus Kunststoff und mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Gauben und ohne Dachüberstand. Die Wohnung wurde inkl. Stellplatz bislang solide vermietet und erzielt Mieteinnahmen i.H.v. 795€ kalt p.M. Die

Höhe des monatlichen Hausgelds, das alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen inkludiert, folgt ebenso wie die Höhe der Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf dem Schulplatz, einer verkehrsberuhigten Spielstraße, und damit in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen Spielstraße, 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Sie haben hier in einer aufgelockerten Bauweise trotz zentrumsnaher Bebauung maximale Privatsphäre.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 450m, Aldi und Lidl in ca. 500 bzw. 600m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 220m. 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. 7-8km).

Die ersten Busverbindungen (z.B. 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluynner Nording in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5km bzw. 4,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich auch direkt in unmittelbarer Nähe in ca. 450 bis 550m Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 500m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi- Schule) in ca. 550m und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km.

Als besondere Highlights können neben der zentralen Lage in der Ortsmitte mit perfekter Infrastruktur und der optimalen Verkehrsanbindung insbesondere die zahlreichen, fußläufig erreichbaren Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können sowie die direkte, extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird Ihnen eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele, Flur und Küche
- Moderne Laminatböden im Wohnzimmer und in den Schlafräumen
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiger, mit Holzelementen belegter Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung
- Ruhiger Ausblick auf die angrenzende Nachbarschaft
- 2 geräumige Schlafzimmer sowie separate Küche
- Vollständig gefliestes Badezimmer – u.a. ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Vollständig gefliestes Gäste-WC
- Abrechnung über Wasseruhren und Wärmemengenzähler
- Lichtdurchfluteter und stilvoller Grundriss
- Grundrissanpassung und individuelle Gestaltung möglich

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit Gauben sowie Betondecken
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Gefliestes, hell gestaltetes Treppenhaus

- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus
- Neuwertige Gas-Zentralheizung (Baujahr 2016)

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Abstellraum mit ausreichend Stauraum und Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze
- Duplex-Garage mit Sektionaltor (Stellplatz)

## 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

Schulplatz 24  
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)