

# Haus im Haus: Modernisiertes Mehrgenerationenwohnen mit Wohlfühl-Garten im Zentrum von Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	560.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.642,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	341 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	491 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	851 m <sup>2</sup>

Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	3
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1967
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der „besonderen“ Immobilie? Dann sind Sie hier genau richtig!

Ihre attraktive Doppel-Maisonettewohnung bietet Ihnen ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal: Ein Haus-im-Haus mit privatem Zugang und unglaublichen ca. 341m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren wohnlich ausgebauten ca. 150m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie ist eine von nur vier Wohneinheiten in dem Gebäudekomplex. Das Mehrfamilienhaus wurde als Wohn- und Geschäftshaus in klassischer Optik 1967 in einer der beliebtesten Lagen am Niederrhein, direkt im Zentrum des Neukirchen-Vluyn Ortsteils Vluyn errichtet. Es wurde seither als Wohngebäude mit (Zahn-) Arztpraxis genutzt und später durch einen Anbau erweitert. Ihre Immobilie wurde bereits vollständig modernisiert und gehoben ausgestattet, sodass ein zeitnaher Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 7 Zimmern auf drei Etagen – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist und auch ein Mehrgenerationenwohnen möglich ist. Ihre „Doppel“-Maisonettewohnung besteht dabei im Erdgeschoss aus

geräumigem Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Ihrer angrenzenden Terrasse und Ihrem exklusiven Garten, einer offenen Küche sowie einem Gäste-WC. Im Obergeschoss punktet Ihre Wohnung mit einer weiteren Diele und einem Flur, drei Schlafzimmern, die sich beispielsweise ideal als Eltern- und Kinderzimmer bzw. Büro eignen sowie einem modernisierten Badezimmer und einem weiteren Gäste-WC. Die Installation einer Dachterrasse ist denkbar. Im Dachgeschoss runden ein offenes Wohn- und Esszimmer, eine große Küche, ein Gäste-WC und ein Abstellraum Ihren Wohnkomfort ab. Auch hier ist die Implementierung eines weiteren Badezimmers möglich. Das Untergeschoss Ihrer Wohnung verfügt über einen wohnlich ausgebauten Bereich, der momentan als Schlafzimmer mit angrenzendem modernem Bad bewohnt wird, zahlreiche Stauräume sowie als absolutes Highlight einen großen Partykeller im ehemaligen Innenpool. Darüber hinaus gehören zu Ihrem Objekt noch ein Spitzboden und eine private, übergroße Garage mit direktem Zugang zu Ihrem Garten.

## Lage

**Lage der Stadt:** Sie möchten in einer kleinen, aber lebendigen Stadt zwischen Ruhrgebiet und Niederrhein leben? Die Stadt Neukirchen-Vluyn liegt am unteren Niederrhein zwischen den Städten Kamp-Lintfort (Norden), Moers (Osten), Krefeld (Süden) und Rheurdt (Westen) in Nordrhein- Westfalen und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt liegt in der niederrheinischen Tiefebene zwischen dem Rhein und dem niederrheinischen Höhenzug, einer Reihe von Moränenhügeln, sich nördlich von Hüls nach Norden erstreckend. Durch das westliche Stadtgebiet zieht sich die Nieper Altrheinrinne mit mehreren Naturschutzgebieten. Das Zentrum ist in Neukirchen-Vluyn jeweils auf die beiden Ortsteile Neukirchen und Vluyn aufgeteilt. Das Zentrum von Vluyn verläuft entlang der Niederrheinallee (Hauptstraße), auf der zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzger, Banken sowie Ärzte und Apotheken beheimatet sind, sowie auf dem Vluynier Platz. Das Zentrum von Neukirchen findet man vor allem auf der Lindenstraße und der Hochstraße, aber auch der Ernst- Moritz-Arndt-Straße. Dort sind ebenfalls alle o.g. Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt. Insgesamt leben in Neukirchen-Vluyn ca. 28.700 Einwohner/innen (Stand: 31.12.2023).

**Lage des Hauses:** Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichen? Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Bahnhofstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), 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 30er-Zonen und teils Spiel- bzw. Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann trotz innerstädtischen Standorts als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Sie haben hier in einer aufgelockerten Bauweise bei 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. 200m, Aldi und Lidl in ca. 500 bzw. 600m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 150m. 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 Vluynier Südring in ca. 150m 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, bezeichnet werden. Eine hohe Lebensqualität wird geboten!

**Autobahnanbindung:** Sie arbeiten in einer anderen Stadt im Umkreis? Kein Problem! Die Autobahnanschlüsse A40, A42 und A57 bieten 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.

Öffentlicher Nahverkehr: Sie haben kein Auto und nutzen öffentliche Verkehrsmittel? Auch kein Problem!

Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen durch das gesamte Stadtgebiet. 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.

Kinderbetreuung/Schulen: Sie möchten, dass Ihre Kinder einen kurzen Schulweg haben? Kinderbetreuung und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Mit elf Kitas und Kindergärten, vier Grundschulen (Antoniussschule, Friedensreich- Hundertwasser- Schule, Gerhard- Tersteegen- Schule, Pestalozzischule) sowie dem großen Schulzentrum mit dem Julius-Stursberg- Gymnasium und der städtischen Gesamtschule stehen im gesamten Raum zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Hinzu kommen das Neukirchner Berufskolleg sowie die beiden Privat-/Förderschulen CJD Jugenddorf- Christopherusschule und Sonneck-Schule.

Sport- und Freizeitgestaltung: Sie sind sportbegeistert und suchen in Ihrer Freizeit Abwechslung? Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Neukirchen-Vluyn 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 Saunaanlage 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 Stadt wie der Ausdauer-Sportverein, der Tanzverein, der Schützenverein oder der 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.

Landschaft und Natur: Sie möchten einfach nur Landschaft und Natur genießen? Landschaft und Natur sind im Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebung der Halde Norddeutschland mit der Himmelstreppe, auf der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. An der Grenze zu Moers gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight.

Kultur und Bildung: Sie interessieren sich für Kultur- und Bildungsangebote? Dann nutzen Sie das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit über 50 Jahren wahrgenommen wird, wird kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in der Kulturhalle in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Zudem kann man auf das Museum, die beiden Zweigstellen der Stadtbücherei sowie das Schloss Bloemersheim zurückgreifen. Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Little Johns oder der Friedenseiche, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten im Landhaus Vluynner Stuben, im Gasthof Neue Mühle oder im Samanns Hof. 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

Erdgeschoss:

- Exklusiver Hauseingang zur alleinigen Nutzung
- Überdachter, beleuchteter Hauseingang mit hochwertiger Haustür
- Geräumige Diele mit hoher, stuckartig verzierter Decke



- Separates, stilvolles Gäste-WC
- Charismatischer Flur mit dem Charakter einer Eingangshalle
- Zahlreiche Details wie Schiebetüren als Zugang oder Rundbögen
- Zeitlose Fußböden (Fliesen & Laminat) sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Große, offene Küche mit angrenzendem Essbereich und offenem Kamin
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit XXL-Fensterfront und viel Helligkeit
- Direkter Zugang zur traumhaften Terrasse und zum angrenzenden Garten
- Offene, lichtdurchflutete Grundrissgestaltung (Grundrissanpassung möglich)

#### Obergeschoss:

- Eleganter Zugang über eine Massivtreppe mit Edelstahlgeländer
- Moderne Fußböden in warmer Holzoptik
- Hell gestaltete Wände und Decken und moderne, weiße Innentüren
- 3 lichtdurchflutete Schlafzimmer (u.a. mit integrierter Abstellkammer & Waschbecken)
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und im Bad en Suite
- Modernisiertes, gefliestes XXL-Badezimmer mit großer, offener Dusche, freistehender Badewanne und Fenster
- Modernes Gäste-WC sowie direkter Zugang ins ausgebaute Dachgeschoss
- Grundrissänderung/-anpassung möglich (z.B. weiteres Schlafzimmer, Raumöffnung etc.)

#### Dachgeschoss:

- Moderne Fußböden in warmer Holzoptik sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit überdurchschnittlich viel Lichteinfall
- Übergroße Küche mit ausreichend Platz für eine XXL-Einbauküche
- Modernes Gäste-WC sowie praktischer Abstellraum
- Grundrissänderung/-anpassung möglich (z.B. weiteres Schlafzimmer, Badezimmer etc.)

#### Keller:

- Eleganter Zugang über eine Massivtreppe mit Edelstahlgeländer
- Wohnlich ausgebauter Keller – u.a. mit einem als Schlafzimmer genutzten Raum
- Modern gestaltete Böden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Modernisiertes, gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Anteiliger Rück-/Umbau zu einem Saunabereich mit Innenpool möglich
- Aktuell extravaganter, großzügiger Partyraum mit Tageslichteinfall

#### Garten:

- Exklusiver, herausragender Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung
- Liebevoll angelegter, gepflegter sowie bunt bepflanzter Garten
- 2 großflächige Terrassen (1x Holz & 1x Pflaster) mit Überdachung / Markise
- Rasenfläche, Sand- oder Poolfläche, Gartenhaus, Bewässerungsmöglichkeiten und mehr
- Direkter Zugang vom Erdgeschoss, vom Keller und von der Garage

#### Gebäude/Sonstiges:

- Gepflegtes Gebäude in Massivbauweise mit Klinkerfassade und zeitlosem Satteldach
- Modernisierte doppeltverglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden
- Modernisierte Elektro- und Wasserleitungen im gesamten Haus
- Effiziente Deckenheizung (Funktion ähnlich einer Fußbodenheizung)
- Nur 2 Eigentümer / nur 4 Einheiten
- Private, übergroße Garage direkt hinter dem Gebäude 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.

\*Die hier ausgewiesene Grundstücksgröße ist die Gesamtfläche der WEG!



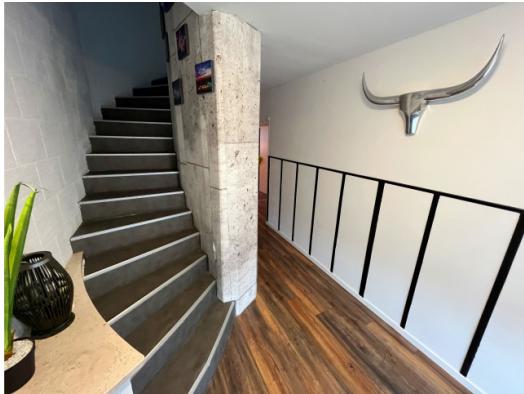




















## **Ansprechpartner**

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)