

# Attraktive Eigentumswohnung in zentraler und ruhiger Lage von Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt
Kaufpreis	209.000,- €
Kaltmiete	747,- €
Hausgeld	280,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	88 m <sup>2</sup>

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich die benachbarten Häuser auf dem Grundstück. Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns errichtet: ruhig und dennoch sehr zentral im Ortsteil Vluyn. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden Küche und direktem Zugang zum großen Balkon, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem Abstellraum. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Ein exklusiver Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am gepflegten Vorgarten Ihres Gebäudes, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem klassisch niederrheinischen Klinker, dem Satteldach und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell

gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie ins 2. OG, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur einen Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das großzügige und offene Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu Ihrer Küche hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, der durch ein Öffnen der Wand auch ein noch moderneres Wohnkonzept realisieren kann, und der direkte Zutritt von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem gefliesten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Die sonnige Nord-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen auch nach Feierabend noch sonnige Stunden. Ein blickgeschützter Balkon und ein ruhiges Umfeld erwarten Sie und laden zum Entspannen.

Für Ihren Wohnraum wurde ein gemütliches Laminat als Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und, wie auch die Decke, hell gestrichen. Die doppelverglasteten Kunststofffenster sind in Weiß gehalten und mit Rollläden bestückt.

Ihre direkt anliegende Küche überzeugt ebenfalls durch einen zeitlosen Fliesenboden, wie zuvor in der Diele, und helle Wände und Decken. Die passgenaue Einbauküche inkl. der Elektrogeräte bietet Ihnen ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche sowie zusätzlich noch die Option für eine weitere Essecke. Sie ist in diesem Angebot inkludiert. Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr gut ausgestattetes Badezimmer. Dieses ist ideal zentral im Flur platziert, vollständig gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne und einem großen Waschbecken bestückt. Das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde hier perfekt genutzt.

Weiter betreten Sie vom Flur aus die beiden großen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese können aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Büro genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch zu einem Kinder- oder Gästezimmer bzw. Ankleideraum umstrukturiert werden. In beiden Zimmern wurde als Bodenbelag ein zeitloser, heller Teppich gewählt und auch in diesen beiden Räumen gehören die weißen Velux Fenster aus Kunststoff und doppelverglast, zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden zeitlos gehalten, Wände und Decken wieder hell dargestellt.

Eine Abstellkammer, die Sie ebenfalls vom Flur aus erreichen, ergänzt das Raumangebot Ihrer Wohnung sinnvoll. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet. Heizkörper und eine Befeuerung mit Gas versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, der überdurchschnittlich groß und gemauert ist. Zudem können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller sowie zusätzlich in einem Schuppen auf dem Gelände untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz, von dem Sie unmittelbar in das Gebäude gehen. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren 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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch niederrheinisch verklinkert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Die Hauseingangstür ist aus Aluminium und mit Kunststoff befüllt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Die Wohnung wird aktuell noch von der Eigentümerin selbst bewohnt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 280 € und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 25.000€ (Stand 31.12.2022).

## Lage

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 Vluyn 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. 28.199 Einwohner/innen (Stand: 30.12.2020).

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf dem Fränzkesweg, einer verkehrsberuhigten Straße (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 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell der westlich von Ihrer Wohnung gelegene Plankendickskandel, wo viele Grünflächen zu finden sind, ist beliebt für Spaziergänge. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon in ca. 650m, Lidl oder Edeka in ca. 700m bzw. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1km. 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, ca. 8km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 100m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 700m Entfernung, eine Grundschule (Antonius-Schule) in ca. 1km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluyn Südring in ca. 250m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

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 die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

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 (Antoniuschule, 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.

Sie arbeiten in einer anderen Großstadt 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.

Sie haben gar 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.

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.

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 Schwimffreunde auf ihre Kosten kommen. An der Grenze zu Moers gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight.

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

Wohnung:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele/Flur, Küche und Badezimmer
- Hochwertiger Laminatboden im Wohnzimmer und Teppich in den Schlafräumen
- Tapezierte und hell gestaltete Wände sowie Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer und zeitlose Innentüren
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum großzügigen Balkon
- Balkon mit ruhiger Umgebung und in sonniger Nord-West Ausrichtung
- Helle und offene Grundrissgestaltung, Anpassungen möglich
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Praktischer Abstellraum
- Einbauküche inkludiert

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus
- Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum (gemauert) mit ausreichend Stauraum
- Zusätzlicher Kellerraum für Gartenmöbel etc.
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftliche Fahrrad-Garage vor dem Haus für schwere E-Bikes und mehr
- Tiefgaragen-Stellplatz (Nr. 6) optional

## Sonstiges

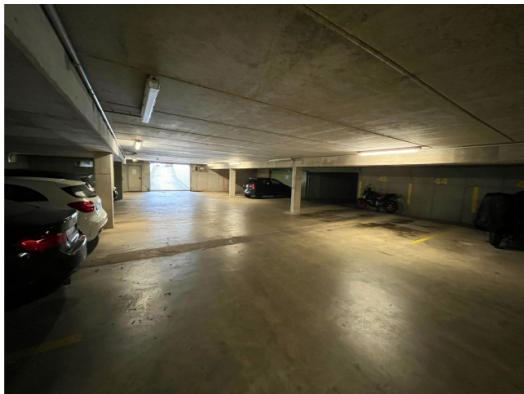
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.











## **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)