Vollständig sanierte Doppelhaushälfte in Bestlage von Neukirchen-VLUYN

Sittermannstraße 31a
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	459.000,- €
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	142 m^2
Nutzfläche	51 m^2
Grundstücksfläche	288 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1989
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	Sommer 2022

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Fertigparkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre vollständig sanierte Doppelhaushälfte verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche, einem großzügigem Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer mit Ankleideraum, Kinderschlafzimmer und Gästezimmer oder Büro nutzbar sind, sowie ein Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zudem einen weiteren großzügigen Wohnraum. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heizungs- und Waschkeller, einem großen Hobby-/Aufenthaltsraum mit einer Kelleraußentreppe und einem Hauswirtschafts-/Lagerraum.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 144m2 inkl. ausgebautem Dachgeschoss sowie ca. 288m2 Grundstücksfläche. Es wurde 1989 in einer ruhigen und dennoch sehr beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend Instand gehalten und bereits vollständig saniert respektive modernisiert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie über zwei kleine Stufen durch eine robuste Echtholztür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine helle und geräumige Diele in Empfang, wo bereits verschiedene Highlights auf Sie warten. Speziell die modernen, grauen Fliesenböden und die abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decke sind im Zusammenspiel mit den weißen Türen und den grau-weiß gestrichenen Wänden ein echter Blickfang.
Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst am zeitlosen und vollständig weiß gefliesten Gäste-WC vorbei in die Küche. Diese ist genau wie der Flur mit grauen Fliesen ausgestattet und bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Theke. Die neuwertige Einbauküche inkl. der Markengeräte kann bei Interesse übernommen werden.
Weiter betreten Sie durch eine stilvolle Glastür den geräumigen, über 30m2 großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet vor allem die Wandöffnung zum Treppenhaus – u.a. mit Regalen integriert – mit Liebe zum Detail. Auf der Außenseite lässt sich die Öffnung bei Bedarf mit verschiedenen Möglichkeiten schließen. Neben den in die Betondecke eingelassenen Einbaustrahlern setzen sich im Wohnbereich auch die geschmackvoll tapezierten und gestrichenen Wände – sogar teilweise mit Stuckarbeiten – fort. Bei dem Bodenbelag handelt es sich erneut um Fliesen, die jedoch durch einen helleren Grauton direkt für eine optische Trennung im EG sorgen. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem aber der praktische Kamin, der einen kleinen Hauch von Vintage in diese Moderne bringt. Die große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit. Alle Fenster sind doppeltverglast, braun, aus Holz und mit elektrischen Rollladen bestückt.
Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach (Süd-) Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit Außenfliesen belegt und eine elektrische Markise installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, ein Rollrasen wurde verlegt und über eine Kelleraußentreppe haben Sie direkten Zugang zu Ihrem Kellergeschoss. Angrenzend an Ihre Terrasse können Sie Ihre mit einem separaten Fenster ausgestattete Garage durch eine Tür auf der Rückseite dieser direkt vom Garten aus betreten. Da es sich bei Ihrem Grundstück um ein Eckgrundstück handelt, gibt es an der Hinterseite der Einfriedung zudem noch einen separaten Zugang zum Garten. Der gesamte Außenbereich kann als besonderes Highlight zum Wohlfühlen beschrieben werden, denn in dieser Wohlfühloase können Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen.
Ein Treppenaufgang im Wohnbereich führt Sie ins ebenfalls tapezierte und hell gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Zimmer: ein Elternschlafzimmer mit einer integrierten Ankleideecke – als besonderer Pluspunkt – und ein größeres sowie ein etwas kleineres Kinderschlafzimmer. Alle Wände wurden individuell gestaltet, als Bodenbelag wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verwendet, der erst 2020 erneuert wurde. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen komplett umfunktioniert werden. Das großzügige Badezimmer ist vollständig gefliest – an den Wänden mit großen, weißen und auf dem Boden erneut mit grauen Fliesen. Es ist mit einer überdurchschnittlich großen Walk-in-Dusche sowie einem Fenster ausgestattet und die Decke wurde wie auch im EG abgehängt und Einbaustrahler verbaut. Auch auf dieser Ebene sind alle Fenster doppeltverglast, braun, aus

Holz und mit Rollladen bestückt. Die Innentüren sind in braun gehalten.
Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie ins komplett ausgebaute Dachgeschoss, wo eine weitere, großzügige Wohnfläche das Gesamtbild des Hauses abrundet. Hier stehen Ihnen neben viel Fläche diverse Möglichkeiten für Einbauschränke zur Verfügung. Ein eleganter Balken an der Decke dient gleichzeitig als Träger und als Blickfang. Als Bodenbelag wurde hier ein Laminatboden gewählt. Die doppeltverglasten Fenster verfügen über Innenrollos.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten und beheizten Keller, der u.a. mit einer Kelleraußentreppe ausgestattet ist. Hier finden Sie neben einem Fliesenboden, der in allen Räumen verlegt worden ist, und gestrichenen Wänden insgesamt drei Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungs- und Waschkeller, einen großzügigen Aufenthalts-/Hobbyraum und einen Lager- und Hauswirtschaftsraum. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, drei weitere Fahrzeuge abzustellen. Von der Garage führt eine Tür direkt in den Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.
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 inkl. der Garage ist derzeit rot-braun verklinkert und dunkel verfugt – klassisch niederrheinisch – und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die Haustür ist eine Echtholztür mit Glaselementen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?
Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in ca. 350m Entfernung. Bei Ihrem Grundstück handelt es sich um ein Randgrundstück in einem sehr gepflegten Wohngebiet. Ihr Haus grenzt unmittelbar an eine Seitenstraße, sodass Sie nur einen direkten Nachbarn haben. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen nach hinten heraus durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Es handelt sich zudem um eines der wenigen Häuser in dem Gebiet – im weiteren Verlauf der Straße folgen insbesondere Felder, die ideal für Sparziergänge sind.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, zwei weitere in weniger als ca. 400m. Der nächste Kindergarten liegt ebenso ca. 250m entfernt wie eine Grundschule. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 2,5km gegeben.
Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. in ca. 700m, Aldi oder Lidl in ca. 1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m.
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. 8-9km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).
Die erste Busverbindung (6, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – steht unmittelbar angrenzend an die Häuserreihe bereit. Die Autobahnauffahrt der A40 (A57 etc.) befindet sich in ca. 2 bis 2,5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.
Als besondere Highlights können vor allem die zahlreichen Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können, bezeichnet werden. In Summe bieten die direkte idyllische Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

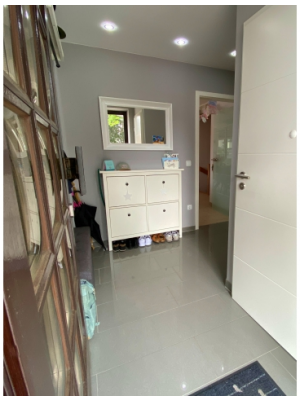
Erdgeschoss:
• Moderne, graue Fliesenböden in 2-facher Ausführung (Eingangs- und Wohnbereich)
• Geschmackvoll tapezierte Wände und in die Decken eingelassene Einbaustrahlern (teils Stuck)
• Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollladen sowie große, helle Fensterfront im Wohnzimmer
• Zeitlose, weiße Innentüren sowie hochwertige Glastür im Wohnzimmer
• Offene und moderne Grundrissgestaltung – speziell im Wohn- und Essbereich (z.B. Wandöffnung mit Einbauregalen)
• Weitere Besonderheiten wie u.a. Fußbodenheizung und Kamin
• Neuwertige Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte
Obergeschoss:
• Moderne Vinylböden in grauer Holzoptik
• Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände
• Doppeltverglaste Fenster mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Fenster, großer Walk-In-Dusche und abgehängter Decke inkl. Einbaustrahlern
• Integrierter Ankleideraum im Elternschlafzimmer
Dachgeschoss:
• Großzügige Fläche mit diversen Möglichkeiten für Einbauschränke
• Doppeltverglaste Fenster inkl. Innenrollos und Laminatboden
• Eleganter Balken in der Decke als Träger und Blickfang
Garten:
• Gepflegter Garten inkl. kompletter Einfriedung sowie pflegeleichter Vorgarten
• Hochwertig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz, Markise und Kelleraußentreppe
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer, der Rückseite des Grundstücks und der Garage
• Großzügige Grundstücks- und vor allem Rasenfläche
Sonstiges (Keller etc.):
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk sowie Betondecken
• Private Garage mit Fenster und Zugang zum Garten sowie 3 zusätzliche Außenstellplätze
• Komplett ausgebauter und beheizter Keller, u.a. mit Fliesenböden und Einbauschränken
• Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch- und Heizungskeller

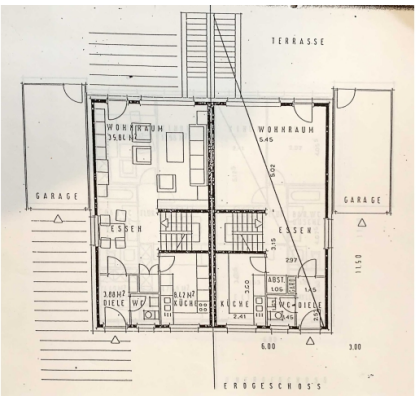
Sonstiges

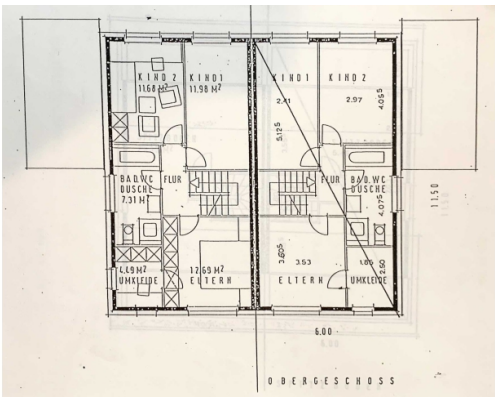
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

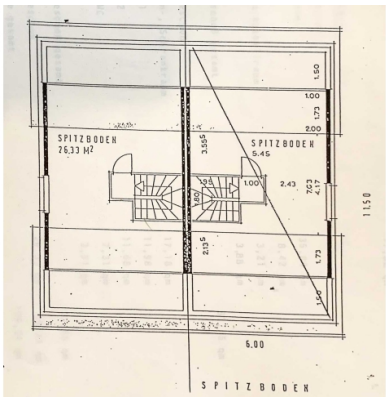
Adresse

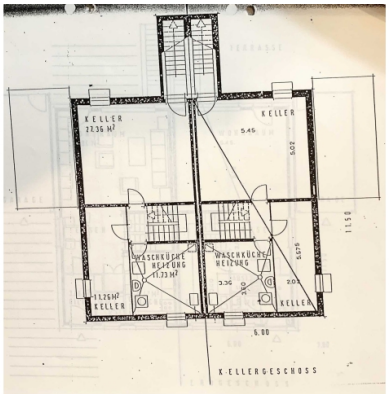
Sittermannstraße 31a
47506 Neukirchen-Vluyn




TERRASSE
WOHNRAUM
WOHNRAUM
GARAGE
GARAGE
ESSEN
ESSEN
KÜCHE
ERDGESCHOSS


KIND 2
KIND 1
KIND 1
KIND 2
BAD WC DUSCHE
FLUR
FLUR
BAD WC DUSCHE
UMKLEIDE
ELTERN
ELTERN
UMKLEIDE
OBERGESCHOSS


SPITZBODEN
SPITZBODEN
SPITZBODEN


KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
KELLERGESCHOSS

Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale	+49 2845 9819000
Webseite	www.ccc-immogrund.de