

Gepflegtes Reihenhaus in beliebter Lage von NEUKIRCHEN-Vluyn

Ernst-Moritz-Arndt-Straße 18
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

Preise & Kosten

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

Kaufpreis	395.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	239 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Januar 2022

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr charmantes und gepflegtes Reihenhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 7 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, Kinderzimmer und Ankleideraum oder Büro nutzbar sind, sowie ein innenliegendes Badezimmer. Im Dachgeschoss gibt es zudem drei weitere Räume und ein weiteres innenliegendes Bad. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heizungsraum, einem großen Hobby-/Aufenthaltsraum und einem Hauswirtschafts-/Lagerraum sowie einem Waschkeller.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 150m² inkl. und ca. 239m²

Grundstücksfläche. Es wurde 1973 in einer ruhigen, sehr zentralen und beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, renoviert und teils sogar modernisiert, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem eindrucksvollen Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Echtholztür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang und ein zentraler Flur führt Sie in jeden Raum Ihres Erdgeschosses. Im mit hellen Natursteinen gefliesten Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst in das überdurchschnittlich große und halbhoch geflieste Gäste-WC. An einer separaten Abstellkammer vorbei finden Sie sich in Ihrer ebenfalls gefliesten Küche wieder. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, die bereits im Kaufpreis inkludiert ist, sowie eine kleine Essecke oder Theke.

Weiter betreten Sie den geräumigen, über 30m² großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet neben dem Platzangebot vor allem der gepflegte Echtholz-Parkettboden mit Liebe zum Detail. Bei Bedarf könnte im Zusammenspiel des Wohnzimmers und der Küche natürlich auch ein offenes Raumkonzept als Highlight realisiert werden. Im Wohnbereich setzen sich die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem Flur fort. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem aber die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Alle Fenster sind doppelverglast, weiß, aus Holz und mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei den Innentüren handelt es sich um Echtholz-Türen.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie über einen Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit Außenfliesen belegt und eine feste Überdachung installiert. Eine weitere Markise kann ausgefahren werden. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, ein Rollrasen wurde verlegt und eine Vielzahl an Pflanzen und Blumen sowie eine kleine Steinecke angelegt. Ein Weg führt Sie über Ihr Grundstück bis auf die Rückseite der Garage. Durch eine Tür können Sie diese direkt vom Garten aus betreten. Der gesamte Außenbereich kann als eine Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins ebenfalls tapezierte und hell gestrichene Obergeschoss. Schon die hochwertige Naturstein-Treppe ist hier ein Blickfang. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Zimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein größeres sowie ein kleineres Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Zimmern Echtholz-Parkett. Das Badezimmer ist halbhoch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Hier könnte eine Modernisierung stattfinden. Auch auf dieser Ebene sind alle Fenster doppelverglast, weiß, aus Holz und mit elektrischen Rollläden bestückt sowie die Innentüren in Echtholz gehalten.

Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie ins komplett ausgebaute Dachgeschoss, wo nochmals über 30m² Wohnfläche ein großzügiges Platzangebot vermitteln und das Gesamtbild des Hauses abrundet. Auf dieser Etage stehen Ihnen ein drei Räume sowie ein vollständig weiß gefliestes und mit einer Dusche ausgestattetes Bad zur Verfügung. Da ein Raum verhältnismäßig klein ist, könnte hier eine neue Anordnung der Räume sinnvoll sein. Während es sich bei dem Bodenbelag im Flur und im größten Zimmer, wie bereits im OG, um Echtholzparkett handelt, wurde in den anderen beiden Zimmern ein Teppichboden verlegt. An den doppelverglasten, weißen Holzfenstern wurden Innenrollos angebracht und die Türen analog zu den bisherigen gewählt.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller, der u.a. mit einer Kelleraußentreppe ausgestattet ist. Die Tür ist mit einem Sicherheitsriegel versehen. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt drei beheizte Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungskeller, einen großzügigen Hobbyraum und einen Lager- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie einen Waschkeller. Die Heizung, die Ihr Haus mit

Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung, die erst 2008 erneuert wurde.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Von der Garage führt Sie eine Tür direkt in Ihren 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 und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade der Vorder- und Rückseite ist derzeit rot verkleinert und 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 ohne Dachüberstand. Eine Photovoltaik-Anlage wurde auf diesem installiert.

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 Neukirchen. Ein Teil des Zentrums von Neukirchen befindet sich auf Ihrer Straße, der andere beginnt in ca. 600m Entfernung. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine Anwohnerstraße, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die für eine Reihenhaussiedlung nicht typische Lage Ihres Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in weniger als ca. 250m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 750m Entfernung, eine Grundschule (Friedensreich Hundertwasser) bereits in ca. 400m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka oder Penny befinden sich z.B. in ca. 900m, Aldi in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 600-700m.

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. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8-9km).

Die ersten Busverbindungen (7, 912, 929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Niederrheinallee in ca. 550m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2-3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere der quasi angrenzende Klingerhuf 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

Erdgeschoss:

- Zeitlose Naturstein-Fliesenböden sowie Echtholz-Parkettböden
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden sowie große, helle Fensterfront
- Zeitlose Echtholz-Türen und separate Abstellkammer im Flur
- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung

Obergeschoss:

- Echtholz-Parkettböden und zeitlose Echtholz-Türen
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Doppeltverglaste Fenster mit elektr. Rollläden
- Gefliestes Badezimmer mit Badewanne (innenliegend mit Lüfter)

Dachgeschoss:

- Großzügige Fläche – aufgeteilt auf drei Räume
- Doppeltverglaste Fenster inkl. Innenrollos
- Zeitlose Echtholz-Türen sowie -Parkettböden
- Vollständig weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche (innenliegend mit Lüfter)

Garten:

- Gepflegter Garten inkl. kleinem Weg zur Garage und Einfriedung
- Überdachte und geflieste Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und der Rückseite des Grundstücks bzw. der Garage
- Kelleraußentreppe mit Sicherheitsriegel

Sonstiges (Keller etc.):

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk sowie Betondecken
- Private Garage mit Zugang zum Garten sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Komplette ausgebauter und beheizter Keller
- Abstell- und Lagerflächen sowie Waschkeller
- Gas-Heizung (Baujahr 2008)

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.

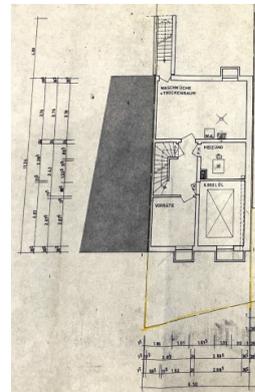
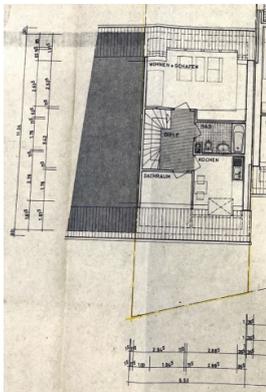
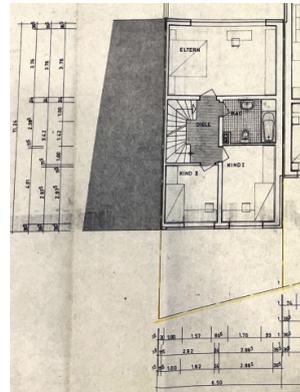
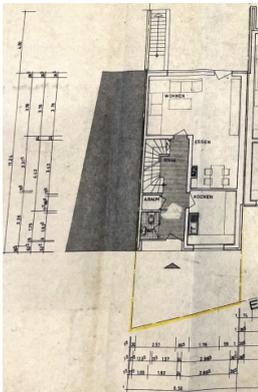
Adresse

Ernst-Moritz-Arndt-Straße 18
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