Neuwertig und top ausgestattet: Traumhafte Stadtvilla im Herzen Vluyns

Am Dreßlerhof 33
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,38%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	695.000,- €
Anzahl Freiplatz	2

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	161 m^2
Nutzfläche	31 m^2
Grundstücksfläche	475 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Osten, Süden, Westen, Nordost, Nordwest, Südost, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre traumhafte Stadtvilla im Herzen Vluyns verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 2 Vollgeschossen und 5 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer offenen Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC. Darüber hinaus sind ein Hauswirtschafts- bzw. Technik- sowie ein Abstellraum vorhanden.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein Elternschlafzimmer, mit angrenzendem Ankleideraum, zwei weitere Schlafzimmer, die z.B. als Kinder- oder Gästezimmer sowie Büro nutzbar sind, sowie ein luxuriöses Badezimmer und eine Abstellkammer. Zum Dachgeschoss, das als Speicher deklariert wird, gibt es einen Zugang.
Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 161m2 inkl. anteiligen Terrassenflächen sowie ca. 475m2 Grundstücksfläche. Es wurde 2013 in einer ruhigen und sehr beliebten Lage von Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde seither fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Über den eindrucksvoll gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten, liebevoll angelegten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie stufenlos durch einen Seiteneingang durch eine robuste Sicherheits-Haustür mit Aluminiumfüllung und Automatikschloss, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine helle und geräumige Diele in Empfang, wo bereits verschiedene Highlights auf Sie warten. Speziell die modernen, dunklen Fliesenböden sind im Zusammenspiel mit den weißen Türen, dem weißen Wandanstrich und der abgehängten sowie mit Einbaustrahlern versehenen Decke ein echter Blickfang.
Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst auf der rechten Seite in Ihr modern gestaltetes und überdurchschnittlich großes Gäste-WC. Dieses verfügt über ein Fenster, den gleichen Fliesenboden, der bereits im Eingangsbereich verwendet wurde, sowie halbhoch geflieste Wände mit aufwändigem Steineinsatz unterhalb des Fensters und des aufgesetzten Waschbeckens. Die Armaturen sind in die Wände eingelassen.
Weiter betreten Sie von der Diele aus durch eine riesige Glastür den Mittelpunkt Ihrer neuen Immobilie: Ihr geräumiger, über 50m2 großer und offener Wohn- und Essbereich punktet vor allem mit einer stilvollen Einrichtung und Liebe zum Detail. Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände werden durch einen präzise verlegten Echtholzboden ergänzt. Die abgehängte Decke mit Einbaustrahlern wird fortgesetzt und setzt den Gesamteindruck ins richtige Licht gerückt. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem aber der aufwändig gestaltete Kamin, der ideal zwischen Wohnen und Essen platziert wurde. Ihre große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit und ist, wie alle Fenster im EG, bereits dreifach verglast, von innen Weiß, aus Kunststoff und mit elektrischen Außenstores bestückt. Insgesamt harmonieren hier Vintage und Moderne.
Die Wandöffnung zwischen der Essecke und der Küche sorgt für eine freie Sicht von der Küche bis in den Garten und bietet Ihnen die Möglichkeit, während des Kochens auch mit Ihren Gästen zu interagieren. Die Darstellung der abgehängten Decke und der Teilwand deutet sogar eine optische, räumliche Trennung an. Selbstverständlich lässt sich die Öffnung bei Bedarf mit verschiedenen Möglichkeiten schließen, sodass zwei geschlossene Räume entstehen können. Weiteres Highlight: Ein Vorratsraum mit angepassten Regalen, der sich platzsparend unterhalb der Treppe befindet, und den Sie direkt von der Küche aus erreichen.
In Ihrer offenen Küche wird zunächst wieder der Echtholzboden aus dem Wohnbereich fortgesetzt, ehe auch hier hochwertige Fliesen verlegt wurden. Es wird ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Küche geboten. Die vorhandene, neuwertige Nolte-Einbauküche kann samt Elektrogeräten optional übernommen werden. Ausgestattet ist diese neben den modernen, weißen sowie grauen und mit Scheiben bestückten Fronten u.a. mit zum Boden passenden Arbeitsflächen in Holzoptik, einer Kochinsel, die auch als Theke genutzt werden kann, einer in die Decke integrierten Abzugshaube, allen gängigen Elektrogeräten sowie einem Weinkühlschrank – so macht Kochen Spaß!
Vom Wohnzimmer aus sowie zusätzlich durch eine weitere Tür in der Küche erreichen Sie auch direkt eine Ihrer beiden Terrassen. Diese ist großflächig und sogar umlaufend gepflastert. D.h. Sie gelangen an Ihrem Haus vorbei über Ihr Grundstück auch direkt zu Ihrer zweiten Terrasse mit sonniger Süd-West-Ausrichtung. Während auf der Vorderseite eine elektrische Markise installiert ist, die die gesamte Sitzfläche bei Bedarf beschattet, ist die Rückseite mit einer fest verbauten Pergola ausgestattet. Angrenzend an beide Terrassen wurde jeweils ein Rasen verlegt. Zwei Gartenhäuser verfügen über ausreichend Stauraum, ein Bewässerungssystem hält den Garten

instand. Zahlreiche Bäume und Blumen wurden gepflanzt und bieten Ihnen einen parkähnlichen Charme. In Summe ist Ihr Garten sehr gepflegt und wurde mit einem besonderen Augenmerk für Details angelegt. Hier gibt es genug Platz für ein einen Pool, einen Grillplatz, eine Schaukel und vieles mehr – so ist für jeden etwas dabei. Der gesamte Außenbereich kann als besonderes Highlight zum Wohlfühlen beschrieben werden, denn in dieser Wohlfühloase können Sie und Ihre Familie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen.
Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich, wo bereits das lichtdurchflutete Treppenhaus einen freundlichen Charakter vermittelt, führt Sie über eine stilvolle und beleuchtete Treppe aus hochwertigem Granit ins ebenfalls hell gestaltete Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Elternschlafzimmer mit integriertem Ankleideraum (inkl. Einbauschränke), zwei ähnliche große Kinderzimmer, die z.B. auch als Gästezimmer oder, wie aktuell, als Büro genutzt werden können. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch mit wenigen Handgriffen komplett umfunktioniert werden. Alle Wände wurden individuell, aber hell gestaltet, als Bodenbelag wurde ein einheitlicher, ebenfalls heller, Edel-Laminatboden in moderner Holzoptik gewählt. Wie bereits im EG sind auch im OG alle Türen Weiß und alle Fenster in Kunststoff und Weiß sowie mit Dreifach-Verglasung und elektrischen Außenstores ausgestattet. Zusätzlich wurde überall ein Insektenschutz installiert. Die Decke wurde erneut abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Klimaanlage im Schlafzimmer sorgt für den entsprechenden Komfort bei Hitze.
Ihr ca. 15m2 große Badezimmer sorgt für ein luxuriöses Erlebnis wie im Wellness-Urlaub. Es ist in drei verschiedene Bereiche gegliedert. Der Boden ist jeweils mit hochwertigen, dunklen Fliesen belegt. Die Wände sind halbhoch und hell gefliest und die Decke erneut abgehängt und mit Einbaustrahlern bestückt. Im ersten Teil finden Sie zwei Waschbecken mit einem durchgehenden Unterschrank, ein WC sowie ein Bidet. Im zweiten Bereich können Sie das Duschen in einer ebenerdigen Walk-in-Regendusche im XXL-Format zelebrieren. Zuletzt können Sie in Ihrer separaten Badewanne Ihre Ruhe genießen. Mehrere Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und runden das Gesamtbild Ihres Bades ab.
Von der Diele im EG aus führt Sie ein kleiner Flur in Ihren Hauswirtschaftsraum (inkl. Einbaumöbel). Der dunkle Fliesenboden wurde, genauso wie die hellen Wände, fortgeführt. Hier finden Sie nicht nur Ihre gesamte Gebäudetechnik wieder, sondern auch Platz für Waschmaschine und Co. Alternativ kann ich hier auch ein Büro entstehen. Durch eine weitere Tür gelangen Sie statt in Ihre ursprünglich geplante Garage in Ihren ebenfalls ausgebauten Abstellraum (Nutzfläche). In diesem steht Ihnen jeweils ein direkter Zugang zu beiden Gartenseiten zur Verfügung. Als Bodenbelag wurde auch hier hochwertige Fliesen gewählt.
Ihr neues Zuhause wird mit einer Wärmepumpe und Erdwärme beheizt. Eine Fußbodenheizung, die in diversen Schritten reguliert werden kann, wird im gesamten Haus genutzt und bietet Ihnen höchsten Komfort. Die automatisierte Kühlfunktion der Wärmepumpe regelt die Temperatur in den warmen Sommermonaten auf einen angenehmen Wert herunter.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf einem Ihrer beiden privaten Stellplätze. Der Bauvoranfrage für den Bau eines Carports oder einer Garage ist möglich und wurde bei der Stadt N-V bereits angeschnitten. Von den Stellplätzen aus führt Sie eine massive Sicherheitstür 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 heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und in Weiß gestrichen. Eine nachträgliche Verklinkerung ist möglich. Die Fenster sind bereits mit dreifacher Isolierverglasung versehen. Die Haustür ist eine Sicherheitstür mit Aluminiumfüllung und Automatikschloss. Bei dem Dach handelt es sich um ein Krüppelwalmdach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen und trotzdem Ihre Ruhe genießen?
Ihr neues Zuhause befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse (Spielstraße) in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte westlich von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls nur aus 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das

Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen sind 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. 300m, Lidl oder Edeka in ca. 500m bzw. 850m. 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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).
Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 300m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 750m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 1,4km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km. Die ersten Busverbindungen (929, SB10) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen bei Vluyn Trox in ca. 550m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km 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

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Moderne, hochwertige Fliesenböden im Eingangs- und Küchenbereich sowie Echtholzboden im Wohnzimmer
• Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände und abgehängte Decken inkl. Einbaustrahler
• Dreifachverglaste Fenster mit elektr. Rollladen sowie große, helle Fensterfront im Wohnzimmer
• Zeitlose, weiße Innentüren sowie hochwertige Sicherheits-Haustür mit Aluminiumfüllung und Automatikschloss
• Offene und moderne Grundrissgestaltung – speziell im Wohn- und Essbereich (z.B. große Glasschiebetür zwischen Diele und Wohnzimmer sowie Wandöffnung zwischen Wohnzimmer und Küche)
• Neuwertige Nolte-Einbauküche inkl. Elektrogeräte mit vielen Besonderheiten (optional)
• Modernes Gäste-WC und gemütlicher Kamin im Wohnbereich
Obergeschoss:
• Moderne, hochwertige Laminatböden in allen Schlafräumen sowie dem Flur
• Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände und abgehängte Decken inkl. Einbaustrahler
• Stilvolle, beleuchtete Treppe als Blickfang
• Dreifachverglaste Fenster mit elektr. Rollladen und zeitlose, weiße Innentüren
• Luxuriöses Badezimmer mit mehreren Fenstern und jeweils abgetrennten Bereichen für eine ebenerdige Walk-in-Regendusche im XXL-Format, eine große Badewanne sowie WC mit Bidet und Doppel-Waschbecken
• Klimaanlage im Schlafzimmer
Garten:
• Umlaufender, gepflegter und modern angelegter Garten inkl. stilvoller Einfriedung mit Sicherheitstür
• Hochwertig gepflasterte Terrassen mit ausreichend Platz und großer ausfahrbarer Markise auf der Vorder- sowie feststehender Markise auf der Rückseite
• Großzügige Grundstücks- und vor allem Rasenfläche sowie zwei Gartenhäuser, Brunnen und Bewässerungssystem
• Direkter Zugang vom Grundstück, Eingangsbereich, Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum
Sonstiges (Gebäude etc.):
• Stadtvilla-Stil in Massivbauweise (u.a. Betondecken) mit Putzfassade und weißem Anstrich
• Komplett ausgebauter Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Eingang
• Direkter Zugang zum Garten und Grundstück
• Wärmepumpe (Erdwärme) inkl. Kühlfunktion
• Viele weitere Highlights wie z.B. LED-Außenbeleuchtung

• Zwei PKW-Außenstellplätze

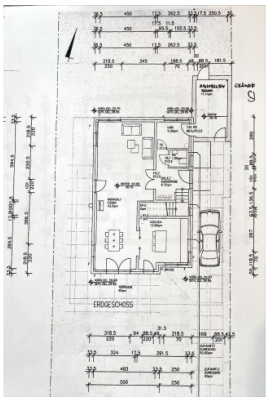
Sonstiges

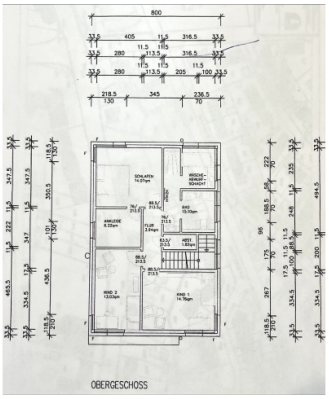
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Am Dreßlerhof 33
47506 Neukirchen-Vluyn

HOME


ERDGESCHOSS


OBERGESCHOSS

Ansprechpartner

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

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