

Außergewöhnlich: Reihenhaus mit großem Grundstück  
und viel Potenzial

Ringstraße 8b  
47506 Neukirchen-Vluyn



Objekt:

#### Preise & Kosten

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

Kaufpreis	249.000,- €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	109 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	523 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1903 & 1959
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Süden, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenhaus bietet Ihnen ca. 523m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und insgesamt ca. 109m<sup>2</sup> Wohnfläche – zzgl. einiger Umbau-, Anbau- und Ausbaumöglichkeiten – mit 3,5 Zimmern, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Garderobe, einem gemütlichen Wohn-

und Essbereich, einer Küche, einem Badezimmer und einem großzügigen Wintergarten mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein weiteres WC. Hinzu kommen ein ausbaufähiges Dachgeschoss sowie eine unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Hobby- bzw. Lagerraum und einem Heizungskeller sowie Stellflächen.

Ihr neues Zuhause wurde ca. 1903 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen, gebaut und durch einen Anbau (Wintergarten) 1959 erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und teilweise renoviert, weist aber zum aktuellen Zeitpunkt in einzelnen Teilen Instandhaltungsstau auf. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin jedoch bereits greifbar!

Über den mit Bruchsteinen versehenen Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine Hauseingangstür aus Holz, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.

Zunächst blicken Sie vom Eingangsbereich zu Ihrem großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein Parkettboden wurde verlegt und weiße, doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden verbaut. Eine Wand wurde als Blickfang anteilig mit Steinen verziert.

Ihre angrenzende Küche bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche sowie eine kleine Theke oder Sitzecken. Mit wenigen Handgriff entsteht hier für Sie aber auch eine offene Wohnküche, die den modernsten Anforderungen entspricht.

Weiter führt Sie der Flur in Ihren lichtdurchfluteten und beheizten Wintergarten: Der richtige Ort für einen entspannten Nachmittag mit Blick ins Grüne. Hier punkten insbesondere die große und helle Fensterfront sowie der Lichteinfall über das Dach. Ein bestehender Wasserschaden muss zwangsläufig behoben werden!

Im Anbau befindet sich zudem auch Ihr vollständig gefliestes Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet. Nach einer Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz. Auch die Tür könnte dabei verlegt werden.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, den bestehenden Anbau sowie Wintergarten abzureißen und durch einen neuen Anbau mit zwei Vollgeschossen und mehr Fläche zu ersetzen, da das Baufenster aktuell nicht ausgeschöpft wurde. Eine Bauvoranfrage kann problemlos eingereicht werden!

Vom Wintergarten aus erreichen Sie durch eine Tür auch direkt das Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und begrünten Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gefliert und kann durch eine praktische Markise ergänzt werden. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, mit einem Rasen versehen und blickgeschützt bepflanzt. Ein Gartenhaus bietet Ihnen Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder einem Pool an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr Obergeschoss. Die Holzterasse wurde bereits aufbereitet und weiß gestrichen. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer und ein (Gäste-) WC. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umstrukturiert werden. Da die Wände optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. So könnte beispielsweise ein komplettes Badezimmer entstehen – insbesondere, wenn das o.g. Baufenster vollständig ausgenutzt werden sollte. Das aktuelle Badezimmer ist vollständig gefliert, allerdings nur mit einem WC und einem Lüfter ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die mit Rollläden bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist ein modernes Laminat, die Wände und Decken wurden hell gestaltet.

Über eine weitere bereits instandgesetzte Treppe im Flur können Sie zudem Ihr ausbaufähiges Dachgeschoss betreten. Hier können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen, um das Gesamtbild Ihres Hauses abzurunden. So sind ein zusätzliches Schlafzimmer und ein begehrter Ankleideraum ebenso denkbar wie die Installation eines zusätzlichen Bades. Aktuell ist dieses Geschoss nur als Nutzfläche deklariert.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum sowie einen Heizungskeller und weitere Abstellflächen. Im Heizungskeller finden

Sie Ihre Öl-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten Stellplatz direkt vor Ihrem Haus. Ein zweiter Stellplatz kann auf der derzeitigen Rasenfläche gepflastert werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen 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 ist derzeit komplett verklindert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und größtenteils aus Kunststoff. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits ca. 700m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die für Reihenhäuser überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung mit angrenzendem Privatweg größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 500m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 800m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 800m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 650m, Netto in ca. 1,1km oder Edeka in ca. 1,3km. 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 sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, alle ca. 6km).

Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Mittelstraße in ca. 200m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km 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 der angrenzende Niederberg Park (ca. 1,2km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,5km) 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:

- Fliesen- und Parkettböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden (teilweise erneuert)
- Wintergarten mit großer, heller Fensterfront und direktem Zugang zum Garten
- Grundrissoptimierung, z.B. offene Wohnküche, möglich
- Anbaumöglichkeiten sowie Umbau- bzw. Ausbauoptionen (2 Vollgeschosse)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie Waschmaschinenanschluss

Ober-/Dachgeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein zusätzliches (Gäste-) WC
- Laminatböden und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden (teilweise erneuert)
- Gefliester Balkon mit Blick in den Garten (erreichbar von einem Schlafzimmer)
- Instandgesetzte weiß gestrichene Holztreppen
- Möglichkeit zum Dachgeschossausbau (Treppe bereits vorhanden, jedoch aktuell Nutzfläche)

Keller:

- Kellergeschoss mit drei Räumen
- Hobby- bzw. Abstellraum sowie Heizungskeller

Garten:

- Pflegeleichter und begrünter Vorgarten
- Großer, gepflegter Garten in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung
- Gepflasterte Terrasse und praktisches Gartenhaus
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Rückseite des Grundstücks

Sonstiges:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker)
- PKW-Stellplatz vor dem Gebäude, weiterer Stellplatz möglich
- Öl-Heizung (Viessmann)?

## 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

Ringstraße 8b  
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](http://www.ccc-immogrund.de)