Mehr Rendite geht nicht: Voll Mehrfamilienhaus in zentraler Lage Vluyns als perfekte Anlage

Niederrheinallee 359
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

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

Kaufpreis	295.000,- €
Kaltmiete	24.180,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	264 m^2
Nutzfläche	120 m^2
Grundstücksfläche	356 m^2
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
separate WCs	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1912 + 2000
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Nordost, Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr historisches Mehrfamilienhaus bietet Ihnen als Anlageobjekt die perfekte Rendite. Ca. 264m2 Wohnfläche sowie ca. 120m2 Nutzfläche warten hier auf Sie! Insgesamt befinden sich 3 Wohneinheiten, 1 Apartment sowie 1 Büro in dem Gebäude. Die Erdgeschosswohnung umfasst dabei ca. 79m2, die Obergeschosswohnung ca. 80m2 und das Dachgeschoss ca. 83m2. Das Apartment, das sich ebenfalls im OG befindet, verfügt über ca. 23m2 und die Nutzfläche im Souterrain über ca. 42m2.
Das Mehrfamilienhaus wurde 1912 in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns, im Ortsteil Vluyn, errichtet – ruhig an der Natur gelegen und dennoch zentral in fußläufiger Entfernung zum Ortskern. 2000 folgte die Aufstockung und Errichtung des Dachgeschosses. Das Objekt wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie teilweise sogar bereits saniert und modernisiert. Es ist mit Ausnahme der Nutzfläche im Souterrain derzeit voll vermietet und kann eine attraktive Mietrendite für Sie erzielen. Die jährliche Soll-Miete beläuft sich auf ca. 24.180€, was einem Vervielfältiger von ca. 14,27 entspricht.
Ihr neues Mehrfamilienhaus verfügt über eine optimal gestaltete Aufteilung der Wohneinheiten mit mehrheitlich offenen Grundrissen. Ihren Wohnungen besteht dabei zumeist aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, separater Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und teilweise einem Gäste-WC. Das Apartment verfügt über einen Wohn- und Schlafraum, eine Küche und ein Bad. Darüber hinaus gehören zu den einzelnen Einheiten jeweils noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerkt gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem historischen Baustil mit klassischer Verklinkerung, der modernen Aufstockung und dem Weiß abgesetzten Souterrain sowie den mit Stuck verzierten Weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Neben der besonderen Architektur besticht in dem Areal insbesondere die mittlerweile unübliche, aufgelockerte Bebauung. Direkt angrenzend an Ihr Gebäude befindet sich ein begrünter Fußweg. Über einen Seiteneingang mit wenigen Stufen betreten Sie zunächst durch eine moderne, weiße Hauseingangstür aus Kunststoff Ihre neue Heimat. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen und bietet einen exklusiven Veranda-Flair mit Sitzgelegenheiten.
Im Eingangsbereich nimmt Sie ein gepflegtes und helles Treppenhaus in Empfang. Ihre geräumige Diele ist mit einem Teppichboden sowie hell gestrichenen Wänden ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Sobald Sie die Wohnungstür des Erdgeschosses aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre. Vom Flur aus blicken Sie in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Zunächst betreten Sie auf der linken Seite Ihre Küche. Diese überzeugt durch einen zeitlosen Laminatboden und genug Platz sowie Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche. Weiter gelangen Sie auf der gegenüberliegenden Seite in das Highlight Ihres Erdgeschosses: Ihr fast 30m2 großes Wohn- und Esszimmer- Der lichtdurchflutete Grundriss mit zahlreichen doppeltverglasten, weißen Kunststofffenstern, bestückt mit Rollladen, bietet hier besondere Attraktivität.
Ihre zwei Schlafzimmer vermitteln einen freundlichen Charakter. Diese können, wie aktuell, beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch mit wenigen Handgriffen zu einem Büro oder Ankleideraum umstrukturiert werden. In allen Zimmern wurde Laminat als Bodenbelag fortgesetzt. Doppeltverglaste, weiße Fenster aus Kunststoff und mit Rollladen bestückt, gehören zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden in Holz gehalten, die Wände sind tapeziert und hell dargestellt.
Ihr Badezimmer ist ideal platziert und von allen Räumen aus bestens erreichbar. Das Tageslichtbad ist vollständig gefliest und mit einer (Dusch-) Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet. Ein zusätzliches WC sowie ein weiterer Abstellraum befinden Sie außerhalb der Wohnung.
Die Echtholztreppe mit bereits erneuerten Stufen führt Sie in Ihr Obergeschoss. Dort warten eine großzügige Wohnung sowie ein praktisches Apartment auf Sie. In der Wohnung angekommen, führt Sie auch hier ein zentraler Flur in alle Räume.
Ihre Küche verfügt über einen zeitlosen Fliesenboden und erneut genug Platz sowie Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche. Ihr Badezimmer wurde bereits vollständig modernisiert und ist mit einer Whirlpool-Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet. Es ist modern mit dunklen Boden- und hellen Wandfliesen gefliest.
Weiter kommen Sie in Ihren Wohn- und Essbereich, der mit fast 30m2 auch hier das Highlight Ihrer Wohnung ist. Der lichtdurchflutete Grundriss mit zahlreichen doppeltverglasten, weißen Kunststofffenstern, bestückt mit

Rollladen, bietet auch hier besonderen Wohnkomfort.
Ihre zwei Schlafzimmer können beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder aber auch als Büro oder Ankleide genutzt werden. In den Schlafräumen wurde, wie im Wohnbereich und im Flur, ein Laminatboden verlegt. Doppeltverglaste, weiße Fenster aus Kunststoff und mit Rollos bestückt gehören erneut zur Standardausstattung. Die Innentüren sind modern in Weiß gehalten, die Wände sind tapeziert und hell dargestellt.
Ihr zusätzliches Apartment im Obergeschoss besteht aus einem Wohn- und Schlafraum, einer Küche und einem Badezimmer. Der Aufenthaltsbereich mit einem Laminatboden und doppeltverglasten, weißen Kunststofffenstern mit Rollos ausgestattet. Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Fenster und in der Küche kann eine Küchenzeile platziert werden. Das Dach ist bereits neu.
Zuletzt führt Sie das Treppenhaus in Ihr erst im Jahr 2000 aufgestocktes Dachgeschoss inkl. Spitzboden. Bereits vor Ihrer Eingangstür wartet eine praktische Abstellfläche z.B. als Garderobe auf Sie. Ihre geräumige, helle Diele lässt Sie auf Ihre gesamte Wohneinheit blicken und ist mit einem stilvollen, grauen Fliesenboden belegt.
Der Fliesenboden wird sowohl in Ihrer Küche, die sich analog zu den bisherigen Wohnungen verhält, als auch im großzügigen Wohn- und Essbereich fortgesetzt. Dieser ist, wie bereits in den beiden Geschossen zuvor, mit über 30m2 der Lebensmittelpunkt dieser Wohnung. Die Wände wurden passend zum Boden grau gestaltet. Die Fenster sind, wie im gesamten Gebäude, doppeltverglast, Weiß, aus Kunststoff und mit Rollladen bestückt. Die Marken-Einbauküche ist bereits inkludiert.
Ihr Schlafzimmer ist ähnlich wie bisher ausgeführt worden, untermauert aber einen Ankleideraum ein praktisches Alleinstellungsmerkmal. Ein weiterer Schlafraum ist im Spitzboden, der derzeit lediglich als Abstell- bzw. Hobbyraum genutzt wird, möglich.
Ihr komplett hell gefliestes, großes Badezimmer ist mit einer Whirlpool-Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC mit der Anschlussmöglichkeit einer Waschmaschine bietet weiteren Komfort.
Eine zusätzliche Treppe auf der anderen Seite Ihres Gebäudes führt Sie in Ihre Souterrain-Einheit. Diese wird als Nutzfläche deklariert und kann beispielsweise ideal als Bürofläche fungieren. Sie betreten diese durch eine moderne weiße Tür inkl. Türspion. Zu dieser Etage zählen 2 Räume sowie ein innenliegendes Bad. Ihr gesamter Souterrain-Bereich ist zeitlos gefliest und auch das Bad ist vollständig gefliest sowie mit einer Dusche ausgestattet.
Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie, wie auch über 2 weitere Zugänge zum Garten sowie in die unterkellerte Ebene Ihres Mehrfamilienhauses. Dort ergänzt jeweils ein privater Kellerraum das Angebot der einzelnen Wohnungen. Zudem kann auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgegriffen werden. Im Außenbereich können Terrasse und Garten in Nord-West- bzw. Nord-Ost-Ausrichtung ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden. Vom Frühstück in der Sonne über Spielgeräte am Tag bis hin zu Grillabenden ist hier alles möglich! Am Ende Ihres Kellers befindet sich dann noch der Heizungsraum, in dem Sie die Gas-Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, inkl. Warmwasserspeicher finden. Ihre Fahrzeuge parken Sie bzw. Ihre Mieter selbstverständlich in Ihrer privaten Garage oder auf Ihren beiden exklusiven Stellplätzen direkt neben dem Gebäude. 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. Souterrain bzw. Sockel sind Weiß abgesetzt. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und mehreren integrierten Gauben. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen Ihres Gebäudes belaufen sich aktuell auf ca. 12.000€ (Stand 31.12.2021).

Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?
Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Niederrheinallee, einer der zentralen Straßen und damit in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt unmittelbar vor Ihrer

Haustür. Die Straße wird in Richtung des Stadtkerns eine 30er-Zone und schließt in die andere Richtung ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet ab. Die exklusive Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre – speziell nach hinten heraus, wo Grünflächen folgen.
Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 500-750m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 550m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) in ca. 700m und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km. Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 200m, Aldi oder Lidl in ca. 650-750m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 250-350m.
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. 7-8km). Die ersten Busverbindungen (7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Niederrheinallee in ca. 200-300m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2-3km bzw. 5-6km 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 eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

Ausstattung

Erdgeschosswohnung:
• Zeitlose Laminatböden in den Schlafzimmern und im Wohn-/Essbereich
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne und Fenster
• 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 79 m2)
Obergeschosswohnung:
• Zeitlose Laminatböden in den Schlafzimmern und im Wohn-/Essbereich, Fliesenboden in der Küche
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Modern gefliestes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und Fenster
• 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 80 m2)
OG-Apartment:
• Zeitlose Laminatböden im Schlaf-/Wohnbereich, Fliesenboden in der Küche
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
• 1-Raum-Apartment mit klassischem Grundriss (ca. 29 m2)
Dachgeschosswohnung:
• Moderne Fliesenböden in allen Räumen
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und Fenster
• Separates WC mit Waschmaschinenanschluss und Fenster
• Praktischer Ankleideraum
• 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 83 m2)
• Spitzboden mit weiterem (Schlaf-) Zimmer
• Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte
• Aufstockung inkl. Gauben / Baujahr 2000
Souterrain (Nutzfläche):
• Ca. 42 m2, beispielsweise als Bürofläche zu vermieten
• 2 großzügige Räume (ähnlich Wohnküche und Schlafzimmer)
• Komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche

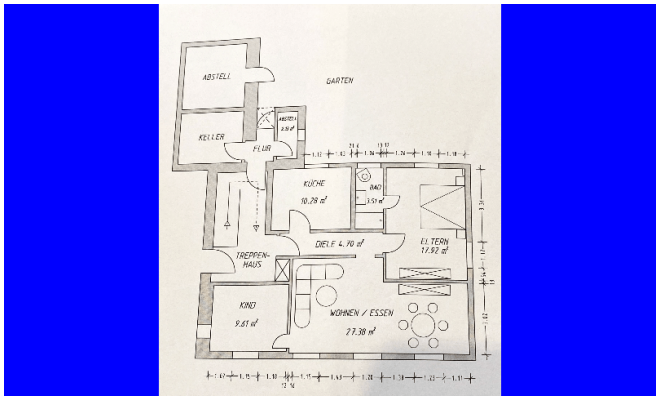
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster (Schallschutz)
• Zeitloser, weißer Fliesenboden in beiden Räumen
• Separater Zugang (Seiteneingang)
• Auch als Abstellfläche möglich
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
• Gepflegtes, historisches Gebäude (Baujahr 1912, Aufstockung 2000)
• Gepflegtes WEG-Gelände (u.a. mit Stellplätzen)
• Fortlaufende Renovierungen (u.a. Leitungen und Fenster)
• Gemeinschaftlicher Innenhof mit gepflasterter Terrasse und Rasenfläche
• 3 Zugänge zum Gebäude sowie 2 Zugänge zum Außenbereich
• Überdachungen vor den Eingängen
• Lediglich 3 bis 5 Parteien möglich (3 bis 4 Wohneinheiten sowie eine Büroeinheit)
Sonstiges (Keller, Heizung etc.):
• Mehrere Kellerräume mit ausreichend Stauraum
• Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
• Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze
• 1 Garage sowie 2 Außenstellplätze
• Befeuerung mit Gas inkl. Warmwasserspeicher

Sonstiges

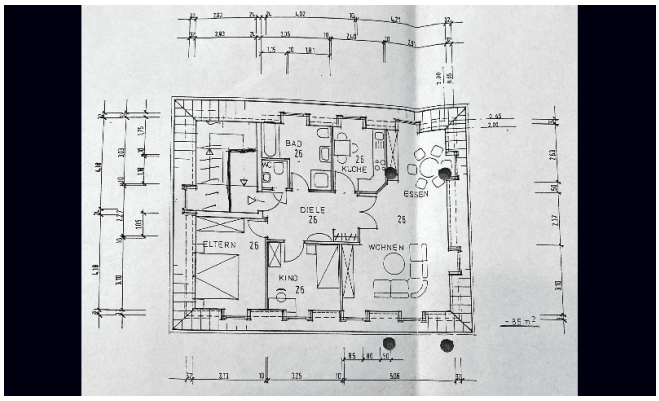
Hinweis: Die Grundstücksgröße bezieht sich auf den im Grundbuch hinterlegten Miteigentumsanteil. Dieser beträgt 30.650/207.178 MEA. Das gesamte Grundstück der WEG (4 Gebäude) ist ca. 2.408m2 groß.
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

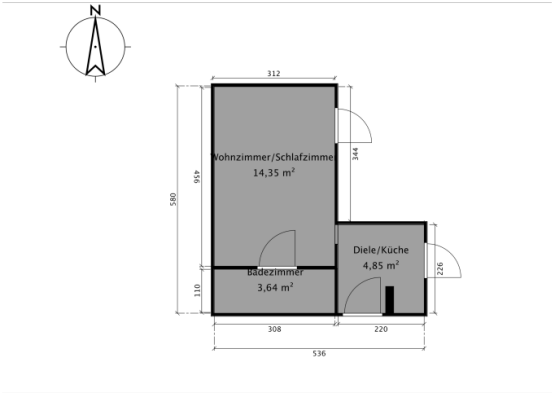
Adresse

Niederrheinallee 359
47506 Neukirchen-Vluyn


ABSTELL
GARTEN
KELLER
FLUR
KÜCHE
10,78 m²
BAD
DIELE 4,70 m²
ELTERN
11,92 m²
TREPPEN-
HAUS
KIND
9,61 m²
WOHNEN / ESSEN
27,38 m²

N
342
204
290
Schlafzimmer
9,96 m²
Küche
5,96 m²
Badezimmer
10,14 m²
Diele
6,33 m²
Wohn-/Esszimmer
30,53 m²
Schlafzimmer
14,55 m²


BAD
KÜCHE
ESSEN
DIELE
ELTERN
WOHNEN
KIND


N
312
Wohnzimmer/Schlafzimme
14,35 m²
Diele/Küche
4,85 m²
Badezimmer
3,64 m²
308
220
536

Ansprechpartner

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

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