Jetzt nach Ihren Wünschen umgestalten: Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in Bestlage von Vluyn

Bachstraße 4
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja

Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	299.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	106 m^2
Nutzfläche	58 m^2
Grundstücksfläche	728 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

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

Objektbeschreibung

Sie möchten in einer absoluten Toplage Vluyns wohnen und Ihr Haus ganz nach Ihrem Geschmack neugestalten?

Dann sind Sie hier genau richtig!
Ihr charmantes Einfamilienhaus bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von ca. 728m2 und insgesamt ca. 106m2 Wohnfläche sowie ca. 58m2 Nutzfläche. Diverse An-, Um- sowie Ausbaupotenziale sind hier gegeben, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen umsetzen können. Einen Beispiel-Grundriss für beide Geschosse und mit einer neuen Anordnung der Räume finden Sie hier im Exposé. Die 5 Zimmer sind bisher aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Schlafzimmer bzw. Büro, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie einer Küche mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, und ein Badezimmer sowie den Aufgang zum Dachgeschoss. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit vier weiteren Räumen: zwei Hobby- bzw. Abstellräumen, einem Waschkeller und einem Heizungskeller.
Ihr neues Zuhause wurde 1952 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns, ruhig und dennoch zentral, im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, sollte mit wenigen Handgriffen aber ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und den modernsten Anforderungen entsprechen. Ein kompletter Anbau ist ebenso möglich wie eine Neustrukturierung des Grundrisses. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und liebevoll angelegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.
Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit ca. 30m2 großzügige Platzangebot sowie die Wandöffnung mit Verzierungen in Backstein-Optik als Blickfang. Ein zeitloser Laminatboden wurde verlegt und doppeltverglaste Fenster Kunststoff mit Rollladen verbaut. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Türen in zeitlosem Weiß gehalten.
Ihre angrenzende Küche können Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Garten aus betreten. Sie bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche. Mit einer Öffnung der zwischenliegenden Wand entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die den modernsten Anforderungen entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.
Von der Küche aus, vorbei an Ihrem komplett gefliesten und mit einem Fenster ausgestatteten Gäste-WC, erreichen Sie durch eine zweite Haustür auch direkt das Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und begrünten Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gepflastert und vor der Garage durch eine praktische fest installierte Pergola ergänzt. Der anschließende Garten ist weitsichtig und sehr gepflegt. Der Rasen kann mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Eine Garage, die Sie direkt vom Garten begehen können, bietet Ihnen neben einer Parkmöglichkeit Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, 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 freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Badezimmer sowie insgesamt zwei drei Schlafzimmer. Diese eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt wie z.B. als Büro oder Gästezimmer genutzt, oder flexibel umstrukturiert werden. Da die Wände optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. So könnten beispielsweise auch das Dachgeschoss komplett ausgebaut werden.
Das aktuelle Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die mit Rollladen bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist ein Teppichboden, die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren zeitlos in Weiß gehalten. Das Dachgeschoss ist aktuell ausschließlich als Nutzfläche deklariert.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller und einen Partyraum. Ein zusätzliches WC sowie eine Kelleraußentreppe runden den Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre

Gas-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihren beiden PKW-Stellplätzen direkt neben Ihrem Haus. Ihre Garage kann durch ein Garagentor ergänzt werden und bietet dann einen weiteren Parkplatz. Z Zusätzlich befinden sich davor, wenn ein Teil des Vorgartens entfernt wird, zwei weitere Stellflächen. 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 verputzt und Weiß gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Rollladen bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Sie möchten in einer der besten Lagen Vluyns - ruhig und trotzdem zentral - leben? Dann sind Sie hier genau richtig!
Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (30er-Zone) in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Seitenstraße mit nur wenigen Häusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 200m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 650m Entfernung, eine Grundschule (Pestalozzi-Schule) bereits in ca. 800m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.
Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka und Aldi befinden sich z.B. in ca. 800m, Lidl in ca. 9000m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 650m.
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. 7-8km).
Die ersten Busverbindungen (7, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Rayener Str. in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5km und 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.
Als besondere Highlights können hier neben der direkten Zentrumsnähe insbesondere die die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Der beliebte Niederberg Park (ca. 2km), der Staatsforst Littard (ca. 3,5km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 4,5km) können alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:
• Laminatböden sowie hell gestaltete Wände und abgehängte Decken
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Zusätzliche Haustür mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
• Komplett gefliestes Gäste-WC
• Separates Schlafzimmer, z.B. auch als Büro nutzbar

• Grundrissoptimierung sowie An- und/oder Umbau möglich
Obergeschoss:
• 3 großzügige Schlafzimmer sowie Zugang zum Spitzboden
• Teppichböden und hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster (renovierungsbedürftig)
• Möglichkeit zur flexiblen Umstrukturierung (Grundrissveränderung sowie DG-Ausbau)
Keller:
• Kellergeschoss mit 4 großzügigen Räumen
• Hobbyräume, Abstellräume, Waschkeller sowie Heizungskeller
• Kelleraußentreppe
Garten:
• Herausragende Grundstücksgröße mit umlaufendem Garten
• Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten
• Großer, gepflegter Garten mit viel Gestaltungspotenzial
• Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie fest installierte Pergola
• Rasenfläche, Grundwasserpumpe und mehr
• Direkter Zugang vom Gebäude (Küche), vom Keller und von beiden Seiten des Grundstücks bzw. von der Garage
Sonstiges:
• Massivbauweise mit Putzfassade und weißem Anstrich
• Übergroße Garage mit Abstellflächen sowie 2 Stellplätze davor möglich
• 2 weitere Stellplätze auf der anderen Seite
• Diverse An-, Um- und Ausbaumöglichkeiten ?

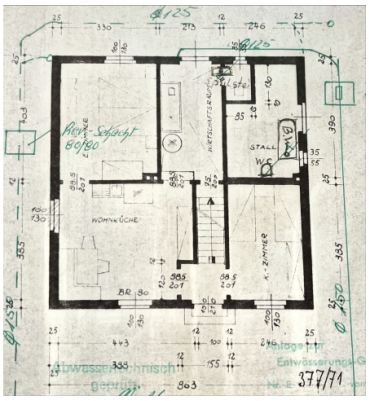
Sonstiges

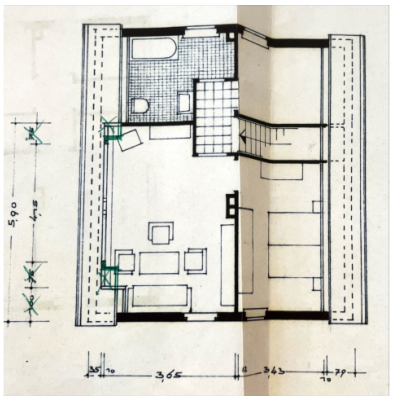
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

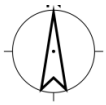
Bachstraße 4
47506 Neukirchen-Vluyn

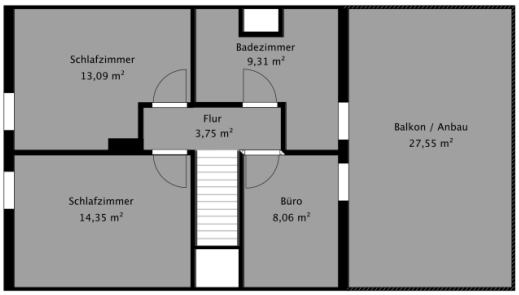
Persil





Zimmer
14,86 m²
Küche
22,82 m²
Wohn-/Esszimmer
33 m²
Zimmer
17,6 m²
Diele
9,3 m²
Gäste WC
2,3 m²




Schlafzimmer
13,09 m²
Badezimmer
9,31 m²
Flur
3,75 m²
Balkon / Anbau
27,55 m²
Schlafzimmer
14,35 m²
Büro
8,06 m²

Ansprechpartner

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

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