

# Top instandgehalten: Vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Vluyt – auch als Mehrgenerationenhaus geeignet



## Objekt:

### Preise & Kosten

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Käufer-Provision | Ja          |
| Käufercourtage   | 3%          |
| Kaufpreis        | 449.000,- € |
| Nettokaltmiete   | 28.752,- €  |
| Anzahl Freiplatz | 6           |
| Anzahl Garage    | 2           |

### Angaben zur Immobilie

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 256 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche | 126 m <sup>2</sup> |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche       | 800 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 12                 |
| Schlafzimmer            | 8                  |
| Badezimmer              | 4                  |
| Balkons/Terrassen       | 2                  |
| Anzahl Stellplätze      | 6                  |
| Baujahr                 | 1957               |
| Zustand des Objektes    | Modernisiert       |
| Alt-/Neubau             | Altbau             |
| Verkaufsstatus          | Verkauft           |
| Letzte Modernisierungen | 2021               |
| Verfügbar ab            | sofort             |

### Ausstattung

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| WG-geeignet         | Ja                        |
| Räume veränderbar   | Ja                        |
| Bad                 | Dusche, Wanne, Fenster    |
| Boden               | Fliesen, Teppich, Laminat |
| Heizungsart         | Zentralheizung            |
| Klimatisiert        | Ja                        |
| Stellplatzart       | Garage, Freiplatz         |
| Gartennutzung       | Ja                        |
| Ausrichtung Balkon  | Westen                    |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                        |
| Rollladen           | Ja                        |
| Gäste-WC            | Ja                        |
| seniorengerecht     | Ja                        |

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Mehrfamilienhaus bietet Ihnen als Anlageobjekt die perfekte Rendite, kann von Ihnen und Ihrer Familie aber auch ideal selbst bewohnt werden. Hier warten ein ca. 800m<sup>2</sup> großes Grundstück und ca. 256m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassenflächen sowie ca. 126m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Sie! Insgesamt befinden sich drei Wohneinheiten in Ihrem Gebäude. Die Erdgeschosswohnung umfasst dabei ca. 130m<sup>2</sup> und wurde aus zwei Wohneinheiten zusammengesetzt. Die beiden Obergeschosswohnungen verfügen jeweils über ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Grundrisse sind als klassische 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele und Bad angelegt. Das Erdgeschoss kann darüber hinaus auf einen großzügigen Garten zurückgreifen. Hinzu kommt ein Spitzboden, der jedoch nur als Nutzfläche fungiert, sowie eine komplett unterkellerte Ebene mit Kelleraußentreppe. Abgerundet wird dieses Angebot mit 2 Garagen und 6 Stellplätzen - direkt auf Ihrem Grundstück. Ihr neues Zuhause/Anlageobjekt wurde 1957 in einer beliebten Lage Neukirchen-Vluyns, im Ortsteil Vluyn, errichtet

– ruhig in einer Seitenstraße gelegen und dennoch zentral in fußläufiger Entfernung zum Ortskern. Das Objekt wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie in vielen Teilen sogar bereits saniert und modernisiert. Ein Erwerb ist folglich ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Während die beiden Wohnungen im Obergeschoss voll vermietet sind (ca. 540€ und 468€ kalt, Steigerungspotenzial vorhanden) und eine attraktive Mietrendite für Sie erzielen, wird das Erdgeschoss derzeit noch selbst bewohnt. Die jährliche Soll-Miete beläuft sich auf ca. 28.752€.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten und liebevoll angelegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Stufenlos betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie ein freundliches und gefliestes Treppenhaus in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich in Ihre großzügige Erdgeschosswohnung. Diese wurde aus zwei Wohneinheiten zu einer ca. 130m<sup>2</sup> Wohnung zusammengelegt und verfügt folglich über bis zu sechs Zimmer sowie zwei Badezimmer. Mit wenigen Handgriffen kann hier aber auch eine Trennung erfolgen, sodass Sie über zwei separate Einheiten à ca. 63m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen verfügen können. Von der gefliesten Diele aus blicken Sie über Ihren zentralen Flur in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Darstellung des gemütlichen Wohn- und Essbereichs gelegt. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und es punkten insbesondere das großzügige Platzangebot sowie das Zusammenspiel aus der (teil-) abgehängten und mit Einbaustrahlern versehenen Decke und dem stilvollen Laminatboden. Die doppelverglasteten Fenster sind aus Kunststoff und elektrische Rollläden wurden verbaut. Die Wände und Decke wurden hell gestaltet, die Innentüren in Echtholz gehalten.

Weiter gelangen Sie in Ihrer Wohnung in Ihre große, geflieste sowie mit Einbaustrahlern bestückte Küche. Diese bietet Ihnen genug Platz für einen großen Esstisch für Ihre ganze Familie sowie für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Mit einer Öffnung der zwischenliegenden Wand zum nebenliegenden Bereich entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch ein individuelles Raumkonzept. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Von der Küche aus genießen Sie nicht nur direkt nach dem Aufstehen die Atmosphäre und den Blick in Ihren grünen Garten, sondern betreten dieses Highlight Ihres neuen Hauses auch direkt. Ihr großzügiger und begrünter Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung ist ein echter Blickfang. Dort wurden zunächst mehrere Flächen gepflastert, um verschiedene Sitzvariationen anbieten zu können. Diese können durch z.B. elektrische Markisen, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spenden, sinnvoll ergänzt werden. Der anschließende Garten ist blickgeschützt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können im praktischen Schuppen gelagert werden. Eine Gartenhütte im Freien bietet weitere Nutzungsoptionen wie z.B. die Integration einer Sauna. Ihr gesamter 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 eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit zwei vollständig gefliesten Badezimmern fort. Geschickt angelegt, liegen beide Bäder direkter nebeneinander. Das erste ist mit einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Das zweite Bad bietet statt der Dusche eine große Badewanne zum Entspannen. Der aktuelle Grundriss eignet sich hervorragend für Ihre ganze Familie, da er über eine ausreichende Anzahl an Schlafzimmern verfügt. Besonderes Highlight ist in der bisherigen Anordnung das Elternschlafzimmer, das mit einer Klimaanlage bestückt und durch einen z.B. als Ankleide nutzbaren Raum zu begehen ist. Die beiden weiteren Räume können perfekt als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Die gewählten Bodenbeläge sind in den Schlafräumen gemütliche Teppichböden, die Innentüren sind erneut in Echtholz gehalten. Sowohl die Wände als auch Decken wurden tapeziert und hell gestaltet.

Abgerundet wird der Raumkomfort in Ihrem neuen Zuhause mit einem eigenen Hauswirtschaftsraum. Dieser kann bestens als Vorrats- bzw. Abstellraum oder auch zweite Küche erhalten. Selbstverständlich besteht jedoch auch hier die Möglichkeit, eine Grundrissveränderung nach Ihren Bedürfnissen vorzunehmen.

Der Ausgang im Treppenhaus führt Sie in Ihr helles Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie zwei weitere Wohneinheiten mit jeweils ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die klassischen Grundrisse sind aufgeteilt auf eine Diele bzw. einen Flur, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, zwei Zimmer, die sich z.B. ideal als (Eltern-) Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen, sowie ein Badezimmer.

Die erste Wohnung wird bereits modernsten Ansprüchen gerecht, da sie erst vor wenigen Jahren mit modernen

Merkmale ausgestattet wurde. Neben einem zeitlosen Fliesen- und Laminatboden verfügt die Einheit bereits über doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Selbstverständlich kann auch hier bei Bedarf mit verhältnismäßig wenig Aufwand eine Grundrissoptimierung vorgenommen werden, sodass z.B. ein offener Grundriss generiert wird. Ihr vollständig gefliestes ist derzeit mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet.

Die zweite Wohnung befindet sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand und ist auch mit einem zeitlosen Fliesen- bzw. Laminatboden sowie weißen, doppeltverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Bei gleichem Grundriss verfügt das komplett geflieste Badezimmer allerdings über eine Dusche bzw. Badewanne und ein Fenster. Optional wäre auch hier, wie im Erdgeschoss, eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten denkbar.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Abstell-/Werkraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller. Eine Kelleraußentreppe rundet den Wohnkomfort ab. Aktuell als Nutzfläche wäre hier auch eine Anpassung zu Wohnzwecken denkbar. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Über den Treppenabgang im Eingangsbereich des Erdgeschosses gelangen Sie, wie auch über die Kelleraußentreppe auf der Rückseite des Gebäudes, 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. Abgerundet wird Ihr Untergeschoss mit einem Heizungskeller und einer Kelleraußentreppe. Abstellflächen für Fahrräder sind an mehreren Stellen möglich. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in einer Ihrer zwei privaten Garage direkt neben Ihrem Haus. Vier weiterer PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Zwei weitere Außenstellplätze stehen zudem noch direkt vor Ihrem Gebäude zur Verfügung. Durch eine Gartentür gelangen Sie von der Vorderseite Ihres Grundstücks in Ihren Garten. 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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verputzt und freundlich gestrichen. Der Sockel ist optisch braun abgesetzt. Die Fenster sind bereits aus Kunststoff und mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, sowie größtenteils mit Rollläden versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein komplett neu eingedecktes Satteldach mit leichtem Dachüberstand und ohne integrierte Gauben.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen und trotzdem ruhig wohnen?

Ihr neues Zuhause/Anlageobjekt befindet sich auf einer zentralen und ruhigen Seitenstraße (30er-Zone), in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt unmittelbar vor Ihrer Haustür. Ihre Straße befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet und mündet in eine Sackgasse. Die umliegenden Straßen bestehen ebenfalls zu großen Teilen aus 30er-Zonen und Sackgassen. Die exklusive Lage des Grundstücks gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre – speziell direkt angrenzend, wo ausschließlich Gärten, Grünflächen und Parkflächen folgen.

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 250m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 450m Entfernung, eine Grundschule (Antonius-Schule) in ca. 1,4km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,7km. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl befindet sich z.B. schon in ca. 450m, Aldi oder Edeka in ca. 550m bzw. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 850m.

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. 8km). Die ersten Busverbindungen (7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Niederrheinallee in ca. 100m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 1,5-2km bzw. 5km Entfernung. Die zentrale Lage eignet

sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und später folgenden Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere die direkte Umgebung mit der fußläufigen Zentrumsnähe, aber die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend und optimale Verkehrsanbindung für eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

## Ausstattung

Erdgeschosswohnung:

- 2 zusammengelegte Wohneinheiten zu einer ca. 130m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung
- Zeitlose Fliesenböden in Flur, Küche und den Bädern
- Moderner Laminatboden im Wohn- und Esszimmer
- Gemütliche Teppichböden in allen Schlafräumen
- Modern abgehängte und mit Einbaustrahlern versehende Decken (u.a. in der Küche)
- Besondere Konstruktion der Decke/Strahler im Wohnzimmer
- Mit Holzelementen abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decken im Flur
- Hell gestaltete Wände in allen Räumen und hell gestaltete Decken in den Schlafräumen
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Zweites komplett gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Videogegensprechanlage und Klimaanlage
- 4 bis 6-Zimmer-Wohnung inkl. Ankleide, Hauswirtschaftsraum und mehr
- Trennung zu 2 separaten 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 63m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen möglich
- Aktuell selbst bewohnt

Obergeschosswohnung (2):

- Zeitlose Fliesen- sowie Laminatböden
- Freundlich gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster (mit Rollläden)
- Komplett modernisiertes und gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 63 m<sup>2</sup>)
- Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 540€ p.m.

Obergeschosswohnung (3):

- Zeitlose Fliesen- sowie Laminatböden
- Freundlich gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster
- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Dusche bzw. Wanne und Fenster
- 3-Zimmer-Wohnung mit klassischem Grundriss (ca. 63 m<sup>2</sup>)
- Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten im OG möglich
- Aktuell vermietet – Nettomieteinnahmen ca. 468€ p.m. (Anpassung möglich)

Garten:

- Einladender und gepflegter Vorgarten mit Rasenfläche und Bepflanzungen
- Traumhafter Außenbereich als absolute Wohlfühloase
- Blickgeschützt und geschickt angelegt
- Mehrere gepflasterte Terrassenflächen
- Großzügige Rasenfläche sowie zahlreiche Bäume und Anpflanzungen
- Praktische Gartenhütte sowie separater Schuppen
- Grundwasserpumpe und Kelleraußentreppe

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Putzfassade und Anstrich
- Gepflegtes und teilweise modernisiertes Gebäude
- Gepflegtes und großzügiges Gelände mit komplett neuer Pflasterung

- Gepflegtes und helles Treppenhaus (u.a. Fliesenboden)
  - Fortlaufende Modernisierungen und Renovierungen (u.a. zuletzt Dach 2021)
  - Überdachungen vor dem Eingang
  - Videogegensprechanlage im EG
  - Lediglich 3 Parteien (4 möglich, da EG zusammengelegt wurde)
- Sonstiges (Keller, Stellplätze etc.):
- Mehrere Kellerräume mit ausreichend Stauraum
  - Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Plätzen für Waschmaschinen und Trockner
  - Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze möglich
  - Praktische Kelleraußentreppe
  - 2 Garagen sowie 6 Außenstellplätze
  - Befehung mit Öl inkl. Durchlauferhitzern
  - Mieteinnahmen p.a. (Soll) 28.752€ (bei ca. 8,50€/m<sup>2</sup> inkl. Garagen/Freiplätze)

## 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.













## **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)