Gemütliche Erdgeschosswohnung in zentrumsnaher Lage von Neukirchen

Schubertstraße 3
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

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

Kaufpreis	125.000,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	72 m^2
Nutzfläche	5 m^2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1963
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 72m2 Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Zur Ihrer WEG gehören darüber hinaus noch die beiden Nachbarparteien. Das Mehrfamilienhaus wurde 1963 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Neukirchen-Vluyn im beliebten Ortsteil Neukirchen errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich.
Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3,5 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohnzimmer mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon und einer Küche auf der einen sowie zwei Schlafzimmern und einem weiteren Raum auf der anderen Seite. Zwischen den Räumen befindet sich ein innenliegendes Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener

Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftsgarten und optional eine Garage.
Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerkt gelegt wird. Das Zusammenspiel aus dem gelben Anstrich der Putzfassade, akzentuiert mit grauen Farbelementen und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine dunkle Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und ebenfalls gelb gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie ins Erdgeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen und gefliesten Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das großzügige Wohnzimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch einen Rundbogen, sowie der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihren sonnigen, nach Westen ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhige Nachbarschaft erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Der im Wohnraum gewählte Bodenbelag kann mit wenigen Handgriff, ebenso wie die tapezierten Wände, erneuert werden und lässt den Raum dann in neuem Glanz erstrahlen. Die Decke ist mit Holzelementen abgehängt und die Fenster sind aus Kunststoff, doppeltverglast, weiß gehalten und mit Rollladen bestückt.
Die separate Küche überzeugt ebenfalls durch einen zeitlosen Fliesenboden und die abgehängte Decke. Eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke finden hier ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein Untertischgerät. Selbstverständlich kann auch eine Grundrissoptimierung zwischen diesen beiden Räumen stattfinden.
Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die beiden großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese wurden zuletzt als Elternschlafzimmer und Esszimmer genutzt, können bei Bedarf aber auch umstrukturiert werden. In beiden Zimmern überzeugt ein gemütlicher Teppichboden, der jedoch auch ein wenigen Schritte durch z.B. einen modernen Vinylboden ersetzt werden kann. Die Wände müssen, wie bereits im Wohnzimmer, neu tapeziert und gestrichen werden, die Decke ist erneut abgehängt. Auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppeltverglast, in weiß und mit Rollladen zur Standardausstattung.
Weiter gelangen Sie vom Kinderzimmer in einen zusätzlichen Raum, der idealerweise als Ankleide oder Büro, aber auch Spielzimmer fungieren kann. Zuletzt betreten Sie vom Flur aus Ihr vollständig weiß gefliestes Badezimmer (innenliegend). Dieses ist mit einer Badewanne sowie einem Lüfter ausgestattet.
Insgesamt kann in dieser Wohnung ein Wohnkonzept Ihrer Wahl mit Liebe zum Detail gestaltet werden.
Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der auch über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Außerdem gelangen Sie sowohl vom Keller als auch von der Rückseite des Grundstücks in den Gemeinschaftsgarten, wo u.a. ein Kinderspielplatz bereitsteht.
Ihr Fahrzeug parken Sie auf einem der zahlreichen, kostenfreien Parkplätze direkt vor dem Haus. Alternativ kann eine private Garage dazu erworben werden. Weitere kostenfreie Stellflächen gibt es zudem direkt 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 verputzt und gelb gestrichen sowie mit grauen Akzenten farblich abgesetzt. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 130€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 16.500€ (Stand 31.12.2021).

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?
Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt unmittelbar vor Ihrer Haustür in ca. 200m. Die Straße wird in Richtung des Stadtkerns eine Spielstraße und schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet ab.
Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits am Haus sowie in unmittelbarer Nähe in ca. 350m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 100m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) in ca. 250m 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. 400m, Penny oder Aldi in ca. 600m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 500-600m.
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. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km). Die ersten Busverbindungen (6, 912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der zwischen Lindenstr. und Neukirchener Ring in ca. 250m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2-3km 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 die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend für eine hohe Lebensqualität bezeichnet werden.

Ausstattung

Wohnung:
• Zeitlose Fliesenböden in Diele, Flur, Küche und Bad
• Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie mit Holz abgehängte Decken
• Doppeltverglaste Fenster mit Rollladen sowie große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum gefliesten, sonnigen West-Balkon
• Helle und offene Grundrissgestaltung, z.B. durch Rundbögen
• Vollständig weiß gefliestes Badezimmer (innenliegend) mit Badewanne und Lüfter
• Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise und Putzfassade sowie Betondecken
• Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
• Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
• Lediglich 6 Parteien im Haus
• Gas-Zentralheizung (Viessmann)
Sonstiges (Keller etc.):
• Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
• Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
• Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
• Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
• Garage mit elektrischem Tor optional

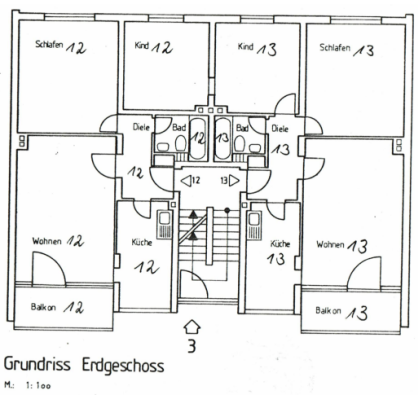
Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird

keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

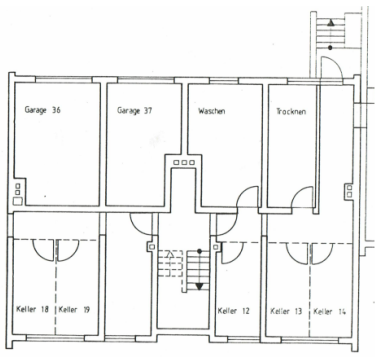
Adresse

Schubertstraße 3
47506 Neukirchen-Vluyn



Grundriss Erdgeschoss

M.: 1:100



Grundriss Kellergeschoss

M.: 1:100

Ansprechpartner

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

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