

# Neuwertige Erdgeschosswohnung in beliebter Wohnlage von Vluyn

Fränzkeweg 33  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

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

Kaufpreis	234.000,- €
Hausgeld	264,- €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 81m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich die benachbarten Häuser auf dem Gelände. Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 in einer der beliebtesten Lagen Neukirchen-Vluyns errichtet: ruhig und dennoch sehr zentral im Ortsteil Vluyn. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern. Ihre Wohnung

besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche und direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem Abstellraum. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am gepflegten Vorgarten Ihres Gebäudes, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem klassisch niederrheinischen Klinker, dem Satteldach und den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell 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 Ihrer geräumigen, gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das über 30m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrer Terrasse mit angrenzendem Garten zur alleinigen Nutzung bieten hier besondere Attraktivität. Die Nord-Ost sowie Nord-West-Ausrichtung ermöglicht Ihnen sowohl sonnige Morgen- als auch Abendstunden. Ein vollständig blickgeschützter Außenbereich und ein ruhiges Umfeld erwarten Sie und laden zum Entspannen. Ein XXL-Gartenhaus dient Ihnen als praktische Abstellfläche und eine Außenzapfstelle sorgt für Wasser.

Der eindrucksvolle Fliesenboden Ihres Eingangsbereichs wurde auch im Wohnraum als Bodenbelag fortgesetzt. Die Wände sind tapeziert und, wie auch die Decke, hell gestrichen. Die doppeltverglaste Kunststoffenster sind in Weiß gehalten und mit Rollläden bestückt. Eine gemütliche Essecke, die die Wohn- von der Kochebene trennt, rundet das Gesamtbild ab.

Ihre offene Küche überzeugt ebenfalls durch den hochwertigen Fliesenboden und helle Wände. Die passgenaue Einbauküche inkl. der Elektrogeräte bietet ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche und ist bereits in den Kaufpreis inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal am Ende des Flures platziert, vollständig hell gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem großen Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Das vorhandene, großzügige Platzangebot wurde hier perfekt genutzt.

Weiter betreten Sie vom Flur aus die beiden großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese können aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Büro genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch zu einem Kinder- oder Gästezimmer bzw. Ankleideraum umstrukturiert werden. In beiden Zimmern wurde als Bodenbelag ein moderner Laminatboden gewählt und auch in diesen beiden Räumen gehören die weißen Fenster aus Kunststoff, doppeltverglast und mit Rollläden bestückt zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden zeitlos gehalten, Wände und Decken wieder hell dargestellt.

Eine Abstellkammer, die Sie ebenfalls vom Flur aus erreichen, ergänzt das Raumangebot Ihrer Wohnung. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet. Heizkörper und eine Befeuerung mit Gas versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, der überdurchschnittlich groß, gemauert und mit einem Fenster ausgestattet ist. Zudem können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Tiefgaragen-Stellplatz, von dem Sie unmittelbar in das Gebäude gehen. Zahlreiche weitere 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 verputzt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im

Treppenhaus, versehen. Die Hauseingangstür ist aus Aluminium und mit Kunststoff befüllt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Die Wohnung steht mittlerweile leer und wird aktuell ausgeräumt. Daher kann sie sowohl direkt selbst bezogen als auch vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 264€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 38.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Sie möchten in einer der beliebtesten Lagen Vluyns wohnen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (Spielstraße) in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden. Speziell der westlich von Ihrer Wohnung gelegene Plankendickskendel, wo viele Grünflächen zu finden sind, ist beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi befindet sich z.B. schon in ca. 650m, Lidl oder Edeka in ca. 700m bzw. 1,2km. 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, ca. 8km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 8km).

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 100m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 700m Entfernung, eine Grundschule (Antonius-Schule) in ca. 1km und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km. Die ersten Busverbindungen (z.B. 7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Vluyn Südring in ca. 250m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2km bzw. 5km 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 bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Hochwertige Fliesenböden in Diele/Flur, Küche, Badezimmer und Wohnzimmer
- Gemütliche Laminatböden in den beiden Schlafzimmern
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer und zeitlose Innentüren
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur großzügig gepflasterten Terrasse
- Terrasse Nord-Ost- und Nord-West-Ausrichtung sowie großer, exklusiver Garten
- Blickgeschützter Außenbereich und ruhige Umgebung
- Neuwertiges XXL-Gartenhaus und Zugang von der Seite
- Helle und offene Grundrissgestaltung
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Praktische Abstellraum
- Einbauküche inkludiert

#### Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Lediglich 6 Parteien im Haus
- Gas-Heizung inkl. Warmwasserspeicher

#### Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum (gemauert) mit ausreichend Stauraum und Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragen-Stellplatz (Nr. 23)

## Sonstiges

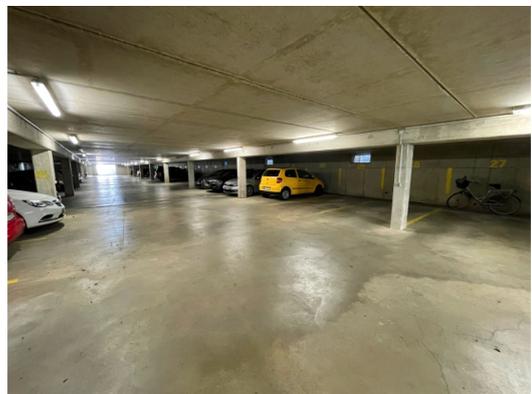
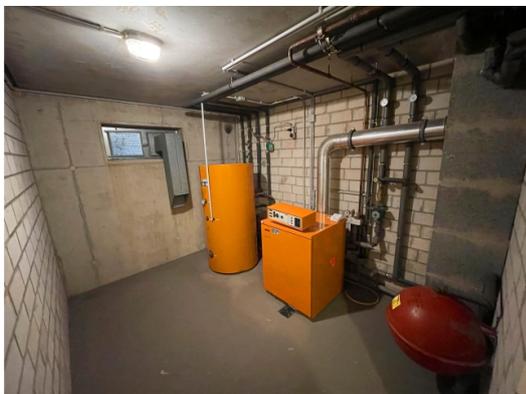
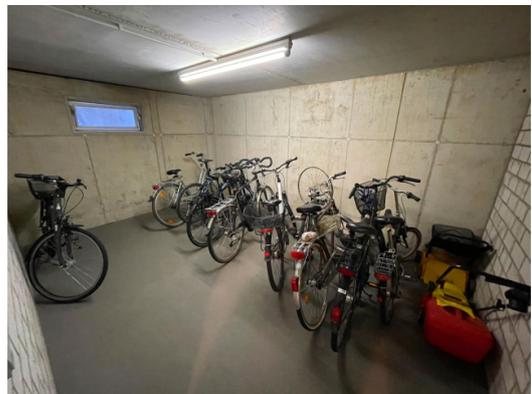
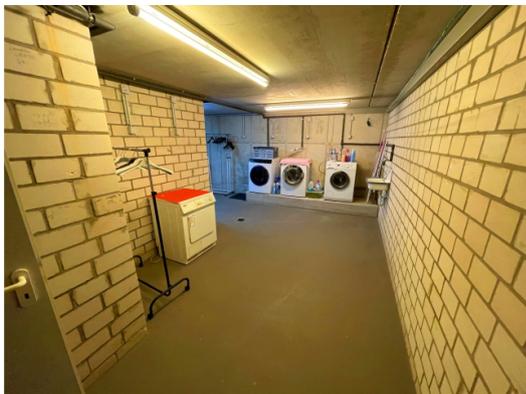
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

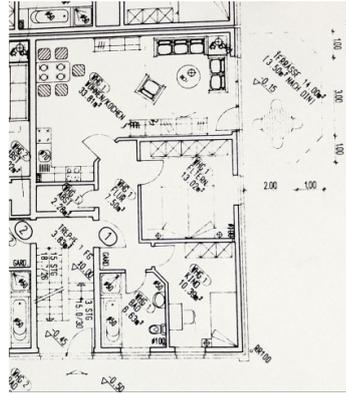
## Adresse

Fränkesweg 33  
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)