

# Attraktive Eigentumswohnung in der Nähe des Zentrums von Neukirchen

Hans-Böckler-Straße 29  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Käufer-Provision | Ja               |
| Käufercourtage   | 1,5% zzgl. MwSt. |

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 159.000,- € |
| Hausgeld  | 427,- €     |

| Angaben zur Immobilie   |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Wohnfläche              | 83 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche              | 7 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                  | 3                 |
| Schlafzimmer            | 2                 |
| Badezimmer              | 1                 |
| separate WCs            | 1                 |
| Balkons/Terrassen       | 1                 |
| Anzahl Wohneinheiten    | 31                |
| Baujahr                 | 1970              |
| Verkaufsstatus          | Reserviert        |
| Letzte Modernisierungen | 2022              |
| Verfügbar ab            | März 2025         |

| Ausstattung         |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Räume veränderbar   | Ja                        |
| Bad                 | Dusche, Fenster           |
| Küche               | Einbauküche               |
| Boden               | Fliesen, Teppich, Parkett |
| Heizungsart         | Zentralheizung            |
| Aufzug              | Personenaufzug            |
| Gartennutzung       | Ja                        |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja                        |
| Gäste-WC            | Ja                        |
| seniorengerecht     | Ja                        |

## Objektbeschreibung

Ihre attraktive Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von 31 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1970 in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, und vielen Teilen bereits modern gestaltet, sodass ein Einzug ohne die sonst üblichen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich wäre.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 3 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche inkl. Essecke, einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern sowie einem Gäste-WC und einem Abstellraum/Hauswirtschaftsraum. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein großzügiger Balkon sowie ein eigener Kellerraum. Auch auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Keller kann

zurückgegriffen werden.

Über den weit gepflasterten Gehweg, entlang der Hans-Böckler-Straße, erreichen Sie Ihr neues Heim. Das Zusammenspiel aus der hellen Fassade, dem Flachdach und den großen, Balkonen sticht positiv heraus. Über nur einige Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten hell gestrichenen Wänden in Empfang. Ein Aufzug fährt Sie dann bequem ins 6. Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur zwei Nachbarn und leben nicht, wie so oft, Tür an Tür! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen und modern gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den kleinen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihre separate Küche, in der sich die Fliesen, die durch einen zeitlosen Fliesenspiegel an der Wand ergänzt wurden, fortsetzen. Sie überzeugt mit ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräten und großer Arbeitsfläche sowie Platz für einen praktischen Essbereich. Insgesamt herrscht hier ein freundliches Ambiente, das Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Die neuwertige Marken-Einbauküche (Baujahr 2017) kann optional übernommen werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite erwartet Sie Ihr hell gefliestes Gäste-WC sowie Ihr Abstellraum, der aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Dazu wurden Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verbaut und einzelne Sicherungen im Stromkasten ergänzt.

Weiter betreten Sie vom Flur aus ein Highlight Ihres neuen Zuhauses: Ihr großzügiges und gemütliches Wohn- und Esszimmer. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot von über 25m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten hier besondere Attraktivität. Als Bodenbelag wurde im Wohnraum ein hochwertiger Echtholzparkett gewählt. Die hellen und doppeltverglasten Kunststofffenster mit Fliegengittern sowie die hell gestalteten Wände und Decken gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie auch direkt Ihren großen Balkon, den überdurchschnittlich viel Platz und ein breitgreifender Panorama-Blick über die Siedlung auszeichnen. Die gesamte Fassade wurde hier erst 2022 vollständig isoliert und der Außenbezug in diesem Zuge neugestaltet, gestrichen und mit einem Bodenbelag versehen.

Im weiteren Verlauf gelangen Sie von Ihrem Flur aus in Ihr erstes, gemütliches Schlafzimmer. Dieses vermittelt u.a. durch einen großartigen Tageslichteinfall einen freundlichen Charakter und bietet genug Platz für einen Einbauschränk, ein großes Bett und mehr. Es eignet sich beispielsweise ideal als Elternschlafzimmer. Ein Highlight hier ist Ihr zweiter direkt Zugang zu Ihrem Balkon. Sie können somit direkt nach dem Aufstehen die Sonne und den Ausblick auf den ruhigen, kleinen Park nebenan genießen. Der Boden Ihres Schlafzimmers ist mit einem praktischen, hellen Teppich versehen. Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und im Schlafzimmer ergänzend mit Holz abgehängt.

Angrenzend an Ihr Schlafzimmer befindet sich Ihr halbhoch gefliestes und 2018 komplett modernisiertes Badezimmer. Dieses ist im Grundriss ideal, zwischen beiden Schlafräumen platziert worden, und daher gut zugänglich. Es ist mit einer modernen begehbaren Dusche mit, einem Waschbecken, einem WC, einem Badheizkörper sowie einem Fenster ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde folglich perfekt genutzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Auf der anderen Seite Ihres Flures betreten Sie im Anschluss Ihr zweites, freundliches Schlafzimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide nutzen lässt. Zusammenfassend spiegelt das Zimmer, den gemütlichen und hellen Flair der Wohnung wieder. Insgesamt wurde die gesamte Wohnung in Bezug auf den Innenausbau 2018 saniert.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses oder bequem mit dem Aufzug direkt von Ihrer Etage gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, welcher genügend Stauraum bietet, und das Angebot abrundet. Das Gebäude verfügt zusätzlich noch über zwei Waschräume und vier Trockenräume mit insgesamt ca. 65m<sup>2</sup> Fläche sowie zwei Fahrradabstellräume. Die Zentralheizung wird mit Öl befeuert; Heizkörper versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.

Um Ihr Fahrzeug parken zu können, bietet die Hans-Böckler-Straße in der unmittelbaren Umgebung ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.

Die Anmietung einer Garage ist ggf. möglich.

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 Fenster sind bereits, auch im Treppenhaus, mit doppelter Isolierverglasung, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach. Das Gebäude verfügt über einen praktischen Fahrstuhl. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 427 € und die Instandhaltungsrücklagen der WEG liegen bei ca. 49.000 € (Stand: 31.12.2022).

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Hans-Böckler-Straße, einer zentralen Straße, die u.a. über die Niederrheinallee die beiden Zentren Neukirchens auf der Hoch-/Lindenstraße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße verbindet. Es handelt sich damit um eine beliebte Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Das Mehrfamilienhaus eröffnet optisch ein alteingesessenes und insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die Lage direkt an einem grünen Spazierweg für Fußgänger gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre und Ruhe.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 350m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 500m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 900m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,8km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 500m, Netto in ca. 750m oder Edeka in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 950m. In wenigen Fahrmin. Erreichen Sie darüber hinaus Moers-Hülsdonk.

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. 6km).

Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Mittelstraße in ca. 100m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 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 der angrenzende Niederberg Park (ca. 1,3km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,7km) bezeichnet werden. Ein Besuch im ViVA-Eventpark oder dem Jugendzentrum, Grillen auf einem der Grillplätze oder einfach nur das Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Ausstattungs-Beschreibung

Wohnung:

- Hochwertiger Echtholzparkettboden im Wohnzimmer
- Gemütlicher Teppichboden in den Schlafzimmern
- Tapezierte und hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Fliegengittern sowie große helle Fensterfront mit Panorama-Blick
- Direkter Zugang zum Balkon vom Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiger Balkon mit Blick in die ruhige, begrünte Nachbarschaft

- Vollständig modernisiertes und stilvoll gefliestes Badezimmer mit begehbare Dusche und Fenster
- Separates, zeitlos gefliestes Gäste-WC
- Abstellraum als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner nutzbar
- Lichtdurchfluteter Grundriss
- Grundrissanpassungen möglich
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzern
- Neuwertige Marken-Einbauküche optional

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise (u.a. Betondecken)
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Zentrale Heizungsanlage beheizt mit Öl (Heizkörper)
- Praktischer Aufzug

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und mehr
- Anmietung einer Garage ggf. möglich
- Instandhaltungsrücklagen ca. 49.000 €

## Sonstiges

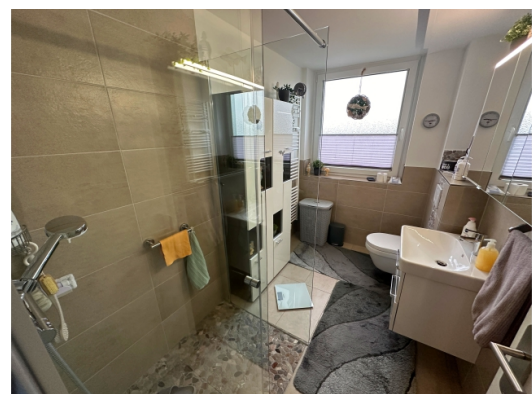
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

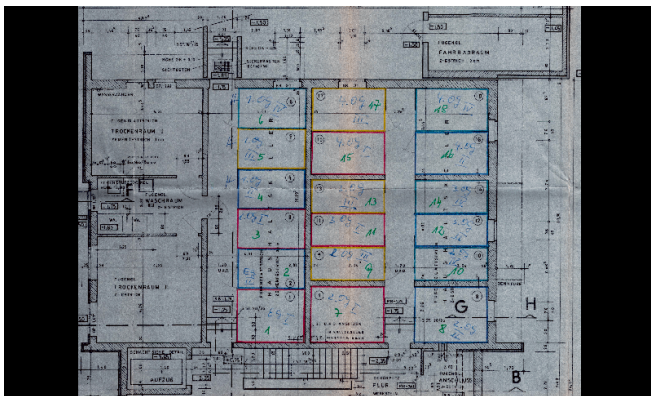
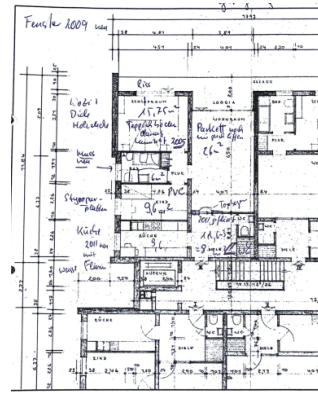
## Adresse

Hans-Böckler-Straße 29  
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)