

# Charmantes Reihenendhaus mit großem Grundstück in beliebter West-Lage

Jahnstraße 75c  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufertourage	1,79%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	519 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1963+1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2016
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

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

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes und gepflegtes Reihenendhaus verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 5 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss mit Anbau, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree bzw. Windfang und Flur, einer Küche, einem Gäste-WC und einem großzügigen Wohn- und Essbereich im Anbau mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Zimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, die z.B. ebenfalls als Kinder- oder Gästezimmer und Büro nutzbar sind. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und teils ausgebaute Ebene mit einem Partykeller, einem Hobbyraum und einem Waschkeller sowie einem Abstell- bzw. Lagerraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup> und ca. 519m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1963 in Massivbauweise in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut. 1975 folgte dann die Errichtung eines Anbaus, in dem sich heute u.a. Ihr Wohnbereich befindet. Es wurde fortlaufend Instand gehalten und gepflegt sowie teilweise bereits modernisiert. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem begrünten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über wenige Stufen durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, betreten. Ein beleuchtetes Vordach schützt Sie bei Regen. Im Erdgeschoss nimmt Sie eine geräumige, helle Diele bzw. ein praktischer Windfang in Empfang. Eine Glastür trennt diesen von einem kleinen, gefliesten Flur, der Sie in Ihre weiteren Räume sowie ins Treppenhaus führt. Das zeitlos geflieste Gäste-WC mit Fenster befindet sich im Eingangsbereich. Ihre Küche bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Nach einer Renovierung bzw. Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz.

Ihr offener Wohn- und Essbereich im Anbau, der mit über 30m<sup>2</sup> ein großzügiges Platzangebot vermittelt, ist nur eines von vielen Highlights in Ihrem neuen Zuhause. Viele Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise die Schiebetür oder ein beleuchtetes und in die Wand eingesetztes Regal punkten hier mit Liebe zum Detail. Eine Wendeltreppe fungiert nicht nur als echter Blickfang, sondern bringt Sie auch direkt in Ihren Partykeller. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgen. Die doppelverglasteten Scheiben befinden sich in dunklen Rahmen und sind mit Rollläden ausgestattet. Bei den Innentüren handelt es sich um Echtholz-Türen und der Bodenbelag ist Teppich. Im Wohn- und Essbereich sind die Wände und Decken, wie schon im Flur, tapeziert und hell gestrichen. Von Ihrem Wohnbereich, wie auch von der Vorderseite Ihres Grundstücks, aus erreichen Sie direkt Ihre sonnige, nach Westen ausgerichtete und blickgeschützte Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche hochwertig gefliest und eine elektrische Markilux-Pergola installiert. Eine weitere Markise ist auf der Außenseite Ihrer Terrasse angebracht und spendet Ihnen ausreichend Schatten. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und ein Rasen wurde verlegt. Sie finden hier genug Platz für einen Pool, ein Hochbeet oder ein Trampolin für Ihre Kinder. Einen Schuppen gibt es bereits vor dem Haus. Der gesamte Außenbereich wurde geschickt angelegt und kann als eine absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Eine dauerhafte Blütenpracht erstrahlt z.B. im Frühling und Sommer.

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Hier punktet neben der gut instandgehaltenen Treppe mit bereits erneuerten Stufen vor allem das Platzangebot. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Schlafzimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick in Ihren Garten und ein Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände eines Raumes optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem EG setzen sich fort. Der gewählte Bodenbelag in den Räumen ist Teppich. Die weißen Kunststofffenster sind doppelverglast und die Innentüren zeitlos in weiß gehalten. Ihr Badezimmer ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet.

Zuletzt kommen Sie über das Treppenhaus in Ihr ebenfalls hell gestaltetes Dachgeschoss, das das Gesamtbild

Ihres Hauses abrundet. Die flexible Gestaltung und Nutzung der Räume stellt Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung: Ihre zwei Schlafzimmer sind aktuell optisch voneinander getrennt, aber räumlich durch eine Tür verbunden. In nur wenigen Schritten kann auch diese Fläche durch eine Öffnung der Wand komplett offen gestaltet werden. Alternativ können Sie bei Bedarf aber auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisieren. So sind bereits Wasseranschlüsse verlegt und ein Waschbecken installiert, sodass die Integration eines zusätzlichen Badezimmers möglich ist. Wie bereits im OG wurde auch hier ein Teppichboden verlegt sowie weiße Innentüren verbaut. Die Wände sind genauso tapeziert und hell gestrichen. An Ihren doppelverglasten, weißen Kunststofffenstern wurden Innenrollos angebracht.

Über den Treppenabgang unterhalb der Treppe im EG gelangen Sie in Ihren Keller. Im Untergeschoss finden Sie insgesamt vier Räumen. Diese sind aufgeteilt in einen Partykeller, einen Werkraum, einen Waschkeller sowie einen Lager- bzw. Abstellraum. Die Heizung ist praktisch unterhalb der Treppe verbaut. Hier finden Sie auch alle relevanten Anschlüsse. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung (Vaillant) aus dem Jahr 2013.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage auf dem unmittelbar an die Häuserreihe angrenzenden Garagenhof. Ein weiterer Stellplatz befindet sich direkt davor. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es zahlreich direkt vor dem Haus und in den umliegenden Straßen.

Tragende Wände Ihres 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 grau gestrichen. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, die mit Glaselementen bestückte Haustür ist massiv. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.?

## 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 ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits ca. 700m Entfernung und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die für großzügige Grundstücksgröße sowie Randlage Ihres Grundstücks gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 450m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 1,2km Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 650m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,4km.

Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 850m, Edeka in ca. 1,1km oder Netto in ca. 1,3km. 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. 5-6km sowie St. Bernhard in Kamp-Lintfort, ca. 7-8km).

Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Nordstraße in ca. 250m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3 bzw. 4km 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. 1km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,5km) 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

#### Erdgeschoss:

- Beleuchtetes Vordach und Windfang mit Glastür
- Zeitlose helle Fliesen- und Teppichböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfront
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Anbau mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Weiß gefliestes und beheiztes Gäste-WC mit Fenster
- Geschmackvolle Wendeltreppe in den Keller
- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung

#### Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Teppichböden sowie hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Doppelverglaste Fenster sowie zeitlose, weiße Innentüren
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster
- Sehr gut erhaltenes Treppenhaus mit bereits erneuerten Treppenstufen
- Balkon mit West-Ausrichtung und direktem Zugang vom Schlafzimmer
- DG mit Waschbecken und Wasseranschluss für weiteres Bad

#### Kellergeschoss:

- Teilweise ausgebauter und beheizter Keller mit großzügiger Fläche
- U.a. Abstell- und Lagerflächen sowie Waschkraum, Werkraum und Partykeller
- Direkter Zugang vom Flur sowie zusätzlich vom Wohnzimmer
- Tür mit Sicherheitsriegel

#### Garten:

- Pflegeleichter und begrünter Vorgarten
- Gepfleger, großzügiger und blickgeschützter Garten inkl. kleinem Weg und Einfriedung
- Geflieste Terrasse in West-Ausrichtung mit ausreichend Platz sowie elektrische Markilux-Pergola und weitere elektrische Markise
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und vom Außenbereich

#### Sonstiges:

- Massivbauweise mit Putzfassade sowie Betondecken
- Gas-Heizung (Viessmann), Baujahr 2013
- Private Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

## 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. Wir verweisen auf Widerruf und Datenschutz.

## Adresse

Jahnstraße 75c  
47506 Neukirchen-Vluyn

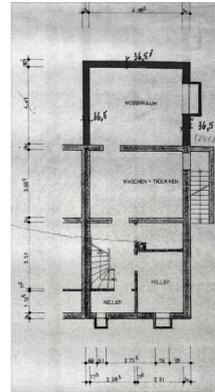
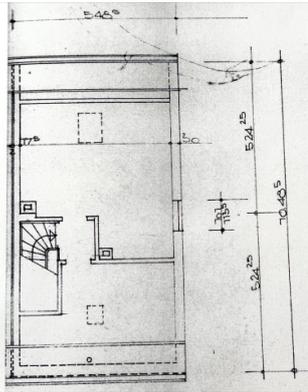
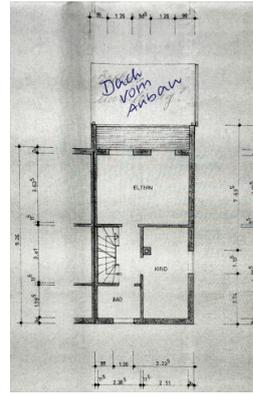
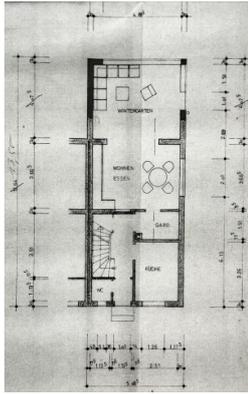












## **Ansprechpartner**

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)