Renoviertes Reihenendhaus mit Charme und weiteren Ausbauoptionen

Geitlingstraße 2
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

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

Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	129 m^2
Nutzfläche	50 m^2
Grundstücksfläche	398 m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1952 + Anbau 1995
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr renoviertes Reihenendhaus bietet Ihnen ca. 398m2 Grundstücksfläche und insgesamt ca. 129m2 Wohnfläche – zzgl. einiger Ausbaumöglichkeiten – mit derzeit 3 Zimmern, aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und

Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Küche und einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein Badezimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer, das momentan als Kinderzimmer genutzt wird, mit Zugang zur Dachterrasse. Im ursprünglichen Grundriss waren hier zwei Schlafzimmer platziert, die bei Bedarf auch problemlos wieder erstellt werden können.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt über ein weiteres Schlafzimmer. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Hobby- bzw. Lagerraum, einem Heizungskeller sowie Waschkeller.
Ihr neues Zuhause wurde 1952 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen, gebaut und durch einen Anbau 1995 erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend instandgehalten, gepflegt und renoviert, sodass ein Einzugstermin ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen bereits greifbar ist!
Über den hochwertig gepflasterten Hof, vorbei an Ihrem gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Ein Vordach schützt Sie bei Regen, während Sie Ihr Haus stufenlos durch eine Hauseingangstür aus Alu, versehen mit Glaselementen, betreten. Dort nimmt Sie eine freundliche und zeitlos geflieste Diele in Empfang.
Zunächst blicken Sie vom Eingangsbereich auf alle Räume Ihres Erdgeschosses. Ihr Gäste-WC, an dem Sie als erstes vorbeikommen, ist vollständig hell gefliest und mit einem Fenster ausgestattet. Weiter gelangen Sie vom Flur in Ihre offene Wohnküche. Diese bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Theke oder Sitzecke. Mit wenigen Handgriff entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch ein geschlossener Raum.
Ein großer Esstisch mit Platz für Ihre ganze Familie kann bestens in Ihrem großzügigen Wohn- und Essbereich platziert werden. Ein mit Holz verkleideter Träger trennt dabei das Wohnzimmer optisch von der Essecke. Im Wohnzimmer punktet insbesondere das Zusammenspiel aus einer Wand in Klinkeroptik, der abgehängten und mit Einbaustrahlern versehenen Decke sowie der großen, hellen Fensterfront als absoluter Blickfang. Ein weiteres Highlight ist hier Ihre gemütliche Fußbodenheizung. Ihr Fliesenboden wurde im gesamten Erdgeschoss fortgesetzt und weiße, doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollladen wurden verbaut. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Türen in Holz gehalten.
Vom Wohnbereich aus erreichen Sie durch eine Tür auch direkt ein weiteres Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und blickgeschützten Außenbereich in sonniger Süd-Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche gepflastert und durch eine fest installierte Pergola ergänzt. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt, gut bepflanzt und mit einem Rasen versehen. Ein Weg führt Sie über Ihr gesamtes Grundstück und ein praktisches Gartenhaus bietet Ihnen Abstellfläche für sämtliche Gartengeräte.
Ihr 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 einem Pool an warmen Sommertagen – Sie können Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen und Ihre überdurchschnittlichen Grundstücksgröße flexibel nuzen.
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie über eine gut gepflegte Holztreppe in Ihr Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwartet Sie ein Badezimmer sowie ein großes Schlafzimmer. Da die Wände optional verändert werden können, kann auch eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden, sodass hier zwei separate Schlafräume entstehen können. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen umstrukturiert werden. Vom Schlafzimmer aus erreichen Sie Ihre sonnige Dachterrasse mit Blick in Ihren grünen Garten. Bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters wäre hier auch weitere Wohnfläche möglich.
Ihr aktuelles Badezimmer ist vollständig – mit dunklen Boden- und hellen Wandfliesen – gefliest und mit einem großen Waschbecken, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern auf dieser Etage handelt es sich ebenfalls um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die mit Rollladen bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist ein zeitloses Laminat, die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Türen in Holz gehalten.
Über eine weitere gepflegte Holztreppe im Flur können Sie zudem Ihr ausgebautes Dachgeschoss betreten, das das Gesamtbild Ihres Hauses abrundet. Dort finden Sie ein weiteres Schlafzimmer. Um mehr Nettowohnfläche zu generieren, ist die Installation einer Gaube problemlos möglich. Die Haustür kann auch in den oberen Geschossen über einen elektrischen Türöffner geöffnet werden.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Dieser ist

aufgeteilt in einen Waschraum, einen großzügigen Hobbyraum direkter unter Ihrem Anbau sowie einen Heizungskeller. Im Heizungskeller finden Sie Ihre neuwertige Gas-Heizung (Buderus, Baujahr 2019), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, gemauerten Doppelgarage direkt vor Ihrem Haus. Ein weiterer Stellplatz befindet sich davor. 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 und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit komplett verklinkert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen, aus Kunststoff und mit Rollladen bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) 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 Reihenhäuser überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung und nur einen direkten Nachbarm größte Privatsphäre.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 400m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 350m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 1,5km sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km.
Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. in ca. 500m, Edeka in ca. 1,3km oder Aldi in ca. 1,7km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 750m.
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. 5km).
Die ersten Busverbindungen (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Ernst-Moritz-Arndt-Str. in ca. 350m 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 nahgelegene Niederberg Park (ca. 2km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 4km) 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:
• Vordach, Gäste-WC mit Fenster
• Fliesenböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
• Wohnzimmerwand in Klinker-Optik
• Decken mit Einbaustrahlern sowie mit Holz verkleideter Träger
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Anbau mit großer, heller Fensterfront und direktem Zugang zum Garten

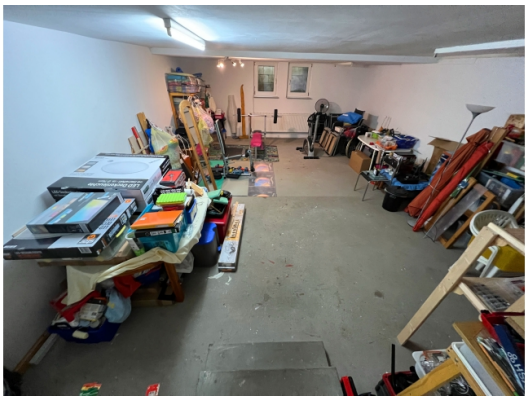
• Fußbodenheizung im Wohnbereich
• Offene Wohnküche
Ober-/Dachgeschoss:
• Großzügige Schlafzimmer, zwei getrennte Räume möglich
• Laminatböden und hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Große Dachterrasse mit Blick in den Garten (weiterer Wohnraum möglich)
• Ausgebautes Dachgeschoss (Integration einer Gaube möglich)
Keller:
• Kellergeschoss mit drei Räumen
• Hobby- bzw. Abstellraum sowie Heizungskeller und Waschküche
Garten:
• Liebevoll angelegter und begrünter Vorgarten
• Blickgeschützter, großer Garten in sonniger Süd -Ausrichtung
• Gepflasterte Terrasse und fest installierte Pergola
• Praktisches Gartenhaus
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer und von der Seite des Grundstücks
Sonstiges:
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker)
• Gemauerte Doppelgarage sowie zusätzlicher PKW-Stellplatz davor
• Gas-Heizung (Buderus, Baujahr 2019)

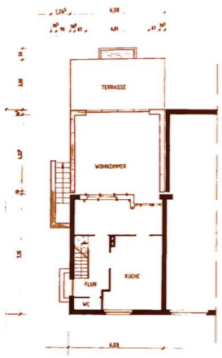
Sonstiges

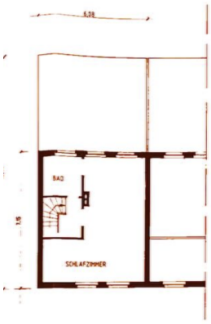
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

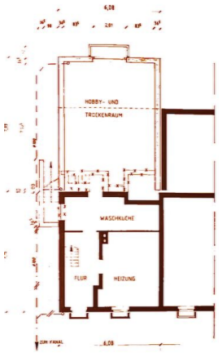
Geitlingstraße 2
47506 Neukirchen-Vluyn




TERRASSE
WOHNZIMMER
KÜCHE
FLUR
WC
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Ansprechpartner

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

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