Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und traumhaftem Ausblick in absoluter Bestlage von Vluyn – direkt am schönen Winkel

Waldmannsweg 35
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja

Käufercourtage	1,5%
Kaufpreis	499.000,- €
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	154 m^2
Nutzfläche	50 m^2
Grundstücksfläche	1.115 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	3
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Vorab: Leider hat uns der aktuelle Mieter keine Aufnahmen des Innenbereichs gestattet. Daher muss in diesem Exposé auf Fotos aus den einzelnen Räumen verzichtet werden. Die folgende, detaillierte Beschreibung soll Ihnen

jedoch bereits im Vorfeld einen möglichst konkreten Einblick über die aktuelle Situation der Immobilie liefern.
Ihr charmantes Einfamilienhaus, das sich auch perfekt als Zweifamilienhaus eignen könnte, bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von ca. 1.115m2 und eine Wohnfläche von insgesamt ca. 154m2 sowie ca. 50m2 Nutzfläche. Die 5 Zimmer sind bisher aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Esszimmer, das auch als Schlafzimmer genutzt werden könnte, einer Küche sowie einem gemütlichen Wohnbereich. Ein direkter Zugang zum Balkon sowie über eine Außentreppe zur angrenzenden Terrasse und zum Garten runden die Etage ab.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, drei Schlafzimmer, zwei davon jeweils mit Balkon sowie ein Badezimmer. Hinzu kommt ein Zugang zum Spitzboden sowie eine unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Hobby-/Waschraum, einem Vorrats-/Abstell-/Werkraum und einem Heizungskeller sowie einer ins Gebäude integrierten Garage.
Ihr neues Zuhause wurde 1965 in Massivbauweise in einer absoluten Top-Lage Neukirchen-Vluyns, ruhig, zwischen zahlreichen Grünflächen gelegen, und dennoch zentral, im Ortsteil Vluyn gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt, sollte mit wenigen Handgriffen aber ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden und den modernsten Anforderungen entsprechen können. Während viele Bauteile bereits einen adäquaten Zustand aufweisen, können Sie mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nachlegen, um Ihr perfektes Traumhaus wahrwerden zu lassen. Ein An- bzw. Umbau ist ebenso möglich wie eine Neustrukturierung des Grundrisses. Eine beispielhafte Darstellung eines Anbaus über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss finden Sie unten in den Grundrissen. Ihr Einzugstermin ist bereits in greifbarer Nähe!
Über die große, gepflasterte Zufahrt, vorbei an Ihrem pflegeleichten und liebevoll angelegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geräumige Diele in Empfang, die Sie bereits auf die warme Atmosphäre aufmerksam macht.
Zunächst gelangen Sie vom gefliesten Eingangsbereich auf der linken Seite in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohnbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit fast 30m2 großzügige Platzangebot, der gemütliche Kamin sowie das Zusammenspiel aus dem hochwertigen Echtholz-Parkettboden und der großen, helle Fensterfront mit Blick ins Grüne. Die doppeltverglasten Fenster sind aus Kunststoff, abschließbar und Rollladen wurden verbaut. Die Innentüren sind in Echtholz gehalten und mit Glaselementen verziert. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet.
Auf der gegenüberliegenden Seite Ihres EG finden Sie Ihr separates Esszimmer. Dieses kann aufgrund der idealen Größe von ca. 15m2 auch beispielsweise als Schlafzimmer genutzt werden. Daran angeschlossen kommen Sie in Ihre große Küche mit Blick in Ihren Garten. Diese bietet Ihnen genug Platz für einen großen Esstisch für Ihre ganze Familie sowie für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Mit einer Öffnung der zwischenliegenden Wand zum Esszimmer entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die dem modernsten Stil entspricht.
Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen. Dazu zählt u.a. auch eine Änderung bzw. Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen. Auch in diesen Räumen gehören die weißen, doppeltverglasten Kunststofffenster, mit Rollladen bestückt, zur Standardausstattung. Der vorherige Bodenbelag setzt sich, wie auch die Echtholztüren fort und auch die Wände und Decken sind erneut hell gestaltet.
Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihr komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster. Dieses bietet ein überdurchschnittliches Platzangebot und kann z.B. auch als vollständiges Badezimmer ausgebaut werden.
Zuletzt betreten Sie von der Diele respektive vom Flur aus auch direkt das Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren atemberaubenden und grünen Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung. Dort wurde zunächst ein großer, teilüberdachter Balkon mit weiter Sicht über Ihr Areal errichtet. Eine Außentreppe führt Sie dann in Ihr Naturparadies. Eine große Fläche wurde gepflastert und fungiert als perfekte Sitzecke. Eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, kann sinnvoll ergänzt werden. Der anschließende Garten ist blickgeschützt, zahlreich mit Bäumen, Blumen und mehr bepflanzt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können im praktischen Gartenhaus gelagert werden. Das Plätschern des an Ihr Grundstück angrenzenden Bachlaufs rundet dieses einzigartige Erlebnis ab. 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 eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, ein zusätzlicher Raum sowie ein Badezimmer. Die beiden Schlafzimmer eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. Beide verfügen jeweils über eine in Leichtbauweise errichtete Ankleideecke. Eins ist weiterhin mit einem sonnigen Balkon mit herausragender Aussicht in die grüne Umgebung und die ruhige Nachbarschaft ausgestattet. Der dritte Raum wird aktuell als Büro genutzt, kann aber beispielsweise alternativ auch als Gästezimmer Verwendung finden.
Ihr vollständig gefliestes Badezimmer ist absolut zeitlos und mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage, wie bereits zuvor, um doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster, die mit Rollladen ausgestattet sind. Der gewählte Bodenbelag ist mit Ausnahme des Büros, in dem ein Teppichboden verlegt wurde, ein moderner Vinylboden. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren in Holz gehalten.
Der Spitzboden ist ausschließlich als Nutzfläche deklariert, könnte bei Bedarf aber ausgebaut werden.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Abstell-/Werkraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller. Eine Kelleraußentreppe rundet den Wohnkomfort ab. Aktuell als Nutzfläche wäre hier auch eine Anpassung zu Wohnzwecken denkbar. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung (Viessmann), die Ihr Haus mit Wärme versorgt.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Diese ist in Ihr Gebäude im Souterrain integriert. Diese ist mit einem elektrischen Garagentor, mehreren Fenstern sowie einer Tür, die Sie direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt 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 verklinkert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Kunststoff, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Rollladen bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und zwei integrierten Gaube.
Der aktuelle Grundriss sieht eine Nutzung als Einfamilienhaus vor. Allerdings bietet Ihnen dieses Angebot diverse Ausbau- und Nutzungsoptionen. Mit einer geschickten Neustrukturierung des vorhandenen Platzangebots sowie ggf. auch einem erweiternden Anbau, wie unten in den Grundrissen beispielhaft dargestellt, und/oder Dachgeschossausbau wäre jedoch auch eine Anordnung als Zweifamilienhaus bzw. Mehrgenerationenwohnen denkbar. Darüber hinaus eignen sich Grundstückslage und -größe sowie die vorhandenen Möglichkeiten beispielsweise auch für Selbstversorger und weitere Gruppen.

Lage

Sie möchten in einer der besten Lagen Vluyns – unmittelbar im Grünen und dennoch zentrumsnah - leben? Dann sind Sie hier genau richtig!
Ihr neues Zuhause befindet sich auf dem Waldmannsweg, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone), direkt angrenzend an den schönen Winkel und damit in absoluter Bestlage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, ist eine ruhige Sackgasse mit nur wenigen Häusern in einem gepflegten Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die ideale Grundstücksgröße und die herausragende Lage mit grüner Umgebung gewährleisten Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer in ca. 500m. Der nächste Kindergarten liegt, wie auch eine Grundschule (Pestalozzi) direkt vor der Haustür. Das Schulzentrum für weiterführende Schulen ist in ca. 2km zu erreichen.
Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken

sowie Ärzte und Apotheken. Edeka befindet sich z.B. schon in ca. 600m, Lidl und Aldi in ca. 1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 700m.
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, ca. 7-9km).
Die ersten Busverbindungen (7, 076) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Rayener Str. in ca. 400m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,8km und 5,7km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.
Als besondere Highlights können hier insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Die Umgebung bietet überdurchschnittlich viel Grün, angrenzend an Ihr Grundstück sogar einen kleinen Bachlauf und mit dem bekannten Schloss Bloemersheim auch ein weiteres lokales Highlight in direkter Nähe (ca. 1,2km, Bloemersheimer Weg ca. 500m). Der beliebte Niederberg Park (ca. 2,5km), der große Parsick bzw. der Staatsforst Rheurdt/Littard (beides ca. 3,8km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 5,3km) können alternativ ideal mit dem Fahrrad angefahren werden. In Summe bieten die direkte Umgebung, der fußläufig erreichbare Ortskern, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

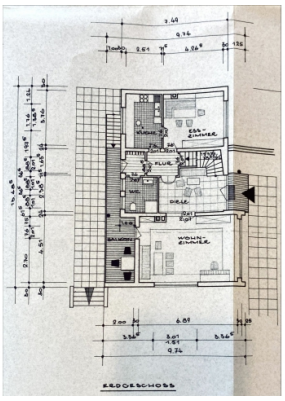
Erdgeschoss:
• Fliesenböden sowie Echtholz-Parkettböden (u.a. im Wohnbereich)
• Echtholztüren sowie hell gestaltete Wände und mit Holz abgehängte Decken
• Doppeltverglaste, weiße sowie abschließbare Kunststofffenster mit Rollladen
• Großzügiger Wohnbereich mit Kamin sowie Esszimmer (auch als Schlafzimmer möglich)
• Große, separate Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Blick in den Garten
• Komplett gefliestes Gäste-WC mit Platz für ein vollständiges Bad
• Direkter Zugang zum Balkon sowie über eine Außentreppe zur Terrasse und zum Garten
• Grundrissänderung (z.B. Anpassung der Raumaufteilung) möglich
Obergeschoss:
• Umbau und Nutzung als autarke Einheit mit separatem Eingang möglich
• 2 großzügige Schlafzimmer (eins mit sonnigem Balkon und tollem Ausblick)
• Moderne Vinylböden (Büro Teppich) und hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollladen
• Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
Keller:
• Kellergeschoss mit 3 großzügigen, praktischen Räumen sowie integrierter Garage
• Hobby- bzw. Waschkeller, Vorrats- bzw. Abstellraum sowie Heizungskeller
Garten:
• Herausragende Grundstücksgröße mit traumhaftem Außenbereich
• Pflegeleichter, liebevoll angelegter Vorgarten
• Großer, gepflegter Garten in sonniger West-Ausrichtung mit viel Gestaltungspotenzial
• Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie großzügiger, teilüberdachter Balkon
• Rasenfläche, Gartenhaus, Grundwasserpumpe und mehr
• Direkter Zugang vom Flur, vom Keller bzw. von der Garage und von der Grundstücksseite
Sonstiges:
• Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
• Satteldach mit leichtem Dachüberstand und Gauben
• Ins Gebäude integrierte Garage mit Tür und Fenstern sowie weiterer Stellplätze davor
• Diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten sowie Grundrissoptimierung möglich

Sonstiges

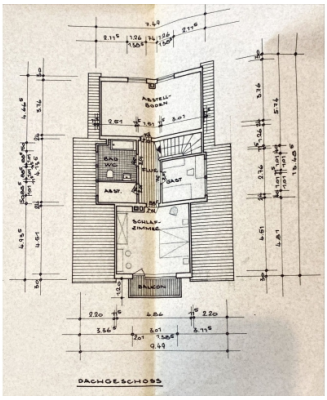
Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

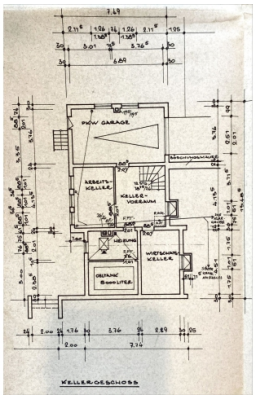
Waldmannsweg 35
47506 Neukirchen-Vluyn

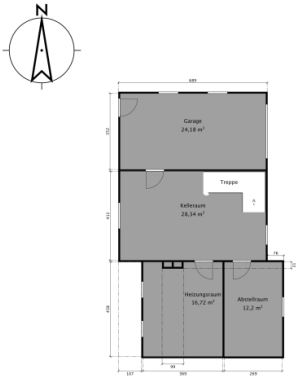

ERDGESCHOSS

N
Treppe
Küche
9,62 m²
Essenzimmer
14,90 m²
Treppe
Diele
16,95 m²
opt. Anbau
65,11 m²
5,46 m²
Gäste WC
Wohnzimmer
27,81 m²


DACHGESCHOSS

N
Schlafzimmer
18,74 m²
3,33 m²
Treppe
opt. Anbau
33,89 m²
Büro
9,14 m²
Flur
6,35 m²
Bad
5,94 m²
Kinderzimmer
23,30 m²
3,4 m²
Balkon
3,88 m²


KELLERGESCHOSS


N
Garage
24,18 m²
Treppe
Kellerraum
28,34 m²
Heizungsraum
16,72 m²
Abstellraum
12,2 m²

Ansprechpartner

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

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