Top gepflegtes Reihenhaus mit großer Doppelgarage und Solarthermie

Fichtestraße 29
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

Preise & Kosten	
Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	285.000,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m^2
Nutzfläche	61 m^2
Grundstücksfläche	241 m^2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1957 (Anbau 1972)
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Südost
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Ihr top gepflegtes Reihenhaus bietet Ihnen ca. 241m2 Grundstücksfläche und insgesamt ca. 100m2 Wohnfläche sowie ca. 61m2 Nutzfläche. Die 4 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss inkl. Anbau und ein Obergeschoss.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer Küche sowie einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein Badezimmer und einen Zugang zum Spitzboden, der jedoch nur als Stauraum fungiert. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Vorratsraum, einem Heizungsraum und einem Waschkeller mit zusätzlicher Dusche und Kelleraußentreppe.
Ihr neues Zuhause wurde 1957 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn, im Ortsteil Neukirchen, gebaut und durch einen Anbau 1972 erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten sowie in einigen Teilen bereits modernisiert. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!
Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Während Sie ein Vordach aus Glas bei Regen schützt, betreten Sie Ihr Haus über nur wenige Stufen durch eine robuste, moderne Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.
Zunächst gelangen Sie von dort aus in Ihren gemütlichen, hellen Essbereich. Dieser bietet Platz für einen großen Esstisch für Ihre ganze Familie. Weiter knüpft, zwischen zwei Rundbögen als echter Blickfang gelegen, Ihre (teil-) offene Wohnküche an. Sie bietet Ihnen genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche. Die bestehende, moderne Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist für Sie bereits in dieses Angebot inkludiert. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.
Weiter gelangen Sie in Ihren großzügigen, ebenfalls gefliesten Wohnbereich im Anbau. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und kann z.B. durch einen Wanddurchbruch noch moderner werden. Es punktet so neben der großen und hellen Fensterfront insbesondere das in Kombination mit der offenen Essecke ca. 45m2 großzügige Platzangebot. Hier ist der richtige Ort für einen entspannten Nachmittag mit der Familie und mit Blick in Ihren gepflegten Garten. Bei den Fenstern handelt es sich in der gesamten Etage um doppeltverglaste Kunststoff- bzw. Alu-Fenster mit elektrischen Rollladen. Die Wände sind hell gestaltet und die Decken abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Zierbalken im Wohnbereich setzen gemeinsam mit einem XXL-Heizkörper als optischem Raumtrenner zur Kellertreppe ein weiteres Alleinstellungsmerkmal Ihres Hauses. Lediglich im Esszimmer sind die Decken mit Holzelementen abgehängt.
Vom Anbau aus erreichen Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres Hauses: Ihren geschickt angelegten und sehr gepflegten Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurden zwei große Fläche gepflastert und durch einen stilvoll angelegten Weg zusammengeführt. Dazwischen befinden sich eine Rasenfläche und ein liebevoll gestaltetes Blumenbeet mit zahlreichen Bepflanzungen. Eine Grundwasserpumpe dient als kostengünstige Bewässerung. Ergänzt wird Ihr vollständig blickgeschützter Garten durch eine praktische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, sowie einen hochwertigen Außenkamin. Insgesamt kann Ihr Außenbereich als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie oder das Aufstellen von einem kleinen Pool an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!
Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie über eine moderne Treppe in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein Badezimmer sowie insgesamt zwei bis drei Schlafzimmer. Die Schlafzimmer eignen sich ideal als großes Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder flexibel umstrukturiert werden. So wäre beispielsweise auch eine Nutzung als Ankleide oder Büro denkbar. Das aktuelle Badezimmer ist bereits modernisiert und vollständig hell gefliest. Es ist mit einer großen, bodengleichen Dusche mit faltbaren Türen, einem großen Waschtisch inkl. Unterschrank sowie einem WC und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage, wie bereits im EG, um doppeltverglaste Kunststoff- bzw. Alu-Fenster, die mit Rollladen bestückt sind. Der gewählte Bodenbelag ist erneut ein Fliesenboden und die Innentüren sind aus Holz. Die Wände wurden tapeziert und hell gestaltet und die Decken mit Holzelementen abgehängt. Der Spitzboden ist ausschließlich als Nutzfläche deklariert.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Waschraum und einen Heizungskeller. Eine zusätzliche Dusche im Heizungskeller sowie ein separates (Gäste-) WC runden den Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre

Öl-Heizung (Baujahr 2007) mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach sorgt für das passende energetische Highlight.
Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten, übergroßen Doppel-Garage mit Platz für vier Fahrzeuge direkt auf Ihrem Grundstück. Diese ist mit einem elektrischen Schwingtor, einem Stromanschluss sowie einer Klimaanlage ausgestattet. Ein weiterer PKW kann davor geparkt werden. 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 und aus Kunststoff bzw. Alu. 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 in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, eröffnet ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die für Reihenhäuser überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung (u.a. Privatwege) größte Privatsphäre.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 250m. Der nächste Kindergarten liegt, wie auch eine Grundschule (Hundertwasser-Schule) ebenfalls in ca. 250m Entfernung, 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. 600m, Penny in ca. 1,3km oder Edeka in ca. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ab 750m. 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 Hans-Böckler-Str. in ca. 350m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 2,5-3,5km 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 der angrenzende Klingerhuf (ca. 1km) sowie der nahlegende Niederberg Park (ca. 2km) und 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 aus Glas sowie moderne, neue Hauseingangstür
• Zeitlose Fliesenböden auf der gesamten Etage
• Hell gestaltete Wände sowie abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decken
• Rundbögen, Balken und Details wie ein besonderer Heizkörper im Wohnzimmer als Highlight

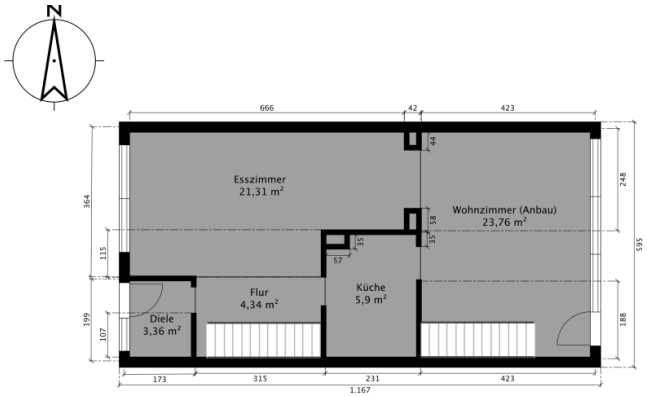
• Doppeltverglaste Kunststoff- und Alu-Fenster mit elektrischen Rollladen
• Große, helle Fensterfront im Anbau mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
• Offene Grundrissgestaltung (u.a. offene Wohnküche, offener Wohn-/Essbereich)
• Grundrissoptimierung, z.B. durch weitere Wandöffnung, möglich
• Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte
Obergeschoss:
• Zwei großzügige sowie ein weiteres Schlafzimmer
• Teppichböden sowie hell gestaltete Wände und Decken
• Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollladen (manuell, Bad elektrisch)
• Vollständig modernisiertes, gefliestes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fenster
• Möglichkeit zur flexiblen Umstrukturierung (Grundrissveränderung)
Keller:
• Ausgebautes Kellergeschoss mit 4 Räumen und diversen Stellflächen
• Hobbyraum, Vorratsraum, Waschraum sowie Heizungskeller
• Zusätzliche Dusche sowie separates (Gäste-) WC
Garten:
• Pflegeleichter und geschickt angelegter Vorgarten
• Liebevoll gestalteter, gepflegter Garten in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung
• Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie praktische Markise
• Rasenfläche, Blumenbeet, Außenkamin Grundwasserpumpe und mehr
• Direkter Zugang vom Wohnzimmer sowie von der Garage
Sonstiges (Gebäude etc.):
• Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker)
• 1 übergroße Doppel-Garage mit 4 Stellplätzen und Klimaanlage sowie 1 Außenstellplatz
• Öl-Heizung mit Warmwasserspeicher sowie Solarthermie (Baujahr 2007)

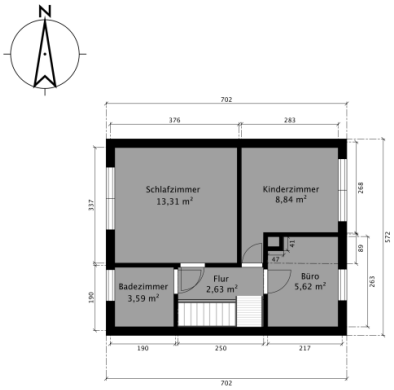
Sonstiges

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

Fichtestraße 29
47506 Neukirchen-Vluyn


N
666
42
423
364
115
199
107
595
248
188
Esszimmer
21,31 m²
Wohnzimmer (Anbau)
23,76 m²
Flur
4,34 m²
Küche
5,9 m²
Diele
3,36 m²
44
58
35
35
57
173
315
231
423
1.167


N
702
376
283
337
190
572
268
89
263
Schlafzimmer
13,31 m²
Kinderzimmer
8,84 m²
Badezimmer
3,59 m²
Flur
2,63 m²
Büro
5,62 m²
42
47
190
250
217
702

Ansprechpartner

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

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