

# Junges und gepflegtes Reihenhaus mit viel Platz in zentraler Lage von Neukirchen

Hochstraße 27A  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	315.000,- €
Anzahl Carports	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	223 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,50
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	2002
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Sommer 2020
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
--------------------	-----------

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten, Westen
Rollstuhlgerecht	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr junges und gepflegtes Reihenhaus verfügt über 5,5 Zimmer, aufgeteilt in ein Erdgeschoss mit Entree, Gäste-WC, Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, ein Obergeschoss mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer sowie ein Dachgeschoss mit einem weiteren Raum und Bad. Hinzu kommt eine ca. 60qm unterkellerte Ebene mit drei Räumen. Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 155qm Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss (ohne anrechenbare Terrassenflächen) und ca. 223qm Grundstücksfläche. Es wurde 2002 in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen gebaut.

Ihr neues Heim betreten Sie über Ihren gepflasterten Weg, an Ihrem begrünten Vorgarten mit Ost-Terrasse vorbei durch eine weiße, robuste Eingangstür mit Lichtausschnitt und Mehrfachverriegelung. Vom hellen und gefliesten Entree, in dem auch das komplett geflieste Gäste-WC zu finden ist, gelangen Sie sowohl in die Küche als auch in den ca. 42qm großen, offenen Wohn- und Essbereich. Im großzügigen Wohnbereich ist ein gemütlicher Stabparkettboden verlegt. Die restlichen Zimmer des Erdgeschosses sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Die Einbauküche mit Markengeräten können Sie auf Wunsch übernehmen. Das Wohnzimmer sowie die Essecke sind aufgrund der großen Fensterfront extrem lichtdurchflutet und bieten zudem jeweils einen direkten Zugang zu einer der beiden gepflasterten Terrassen. An die West-Terrasse im Garten schließt auch eine Rasenfläche an. Der Außenbereich ist begrünt, eingezäunt und enorm pflegeleicht. Sie genießen Ihre Ruhe hier komplett blickgeschützt. Ein Treppenaufgang im Flur führt Sie ins Obergeschoss, wo ein Elternschlafzimmer mit ca. 20qm, zwei Kinderzimmer mit jeweils ca. 12qm sowie ein weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche und Badewanne auf Sie warten. In allen Zimmern wurde ebenfalls Parkett verlegt. Die Fenster sind doppelverglast und alle Innentüren im Haus sind in modernem Weiß gehalten. Aus dem Obergeschoss blickt man außerdem auf den angrenzenden Spielplatz. Ein weiterer Aufgang führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss, wo ein weiterer ca. 39qm großer Raum das Gesamtbild abrundet. Dort sorgt eine charmante Balkenkonstruktion für einen bleibenden Eindruck im Altbaustil. Die bislang als Büro genutzte Wohnfläche kann selbstverständlich auch als zusätzlicher Schlafraum genutzt werden. Das im Dachgeschoss installierte Badezimmer mit Waschbecken und WC bietet weitere Ausbaumöglichkeiten mit Dusche und Co. Auf der gegenüberliegenden Seite finden Sie die Gaszentralheizung, die Ihr Heim mit Wärme versorgt.

Über den Treppenabgang im Flur des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig gefliesten ca. 60qm großen Keller. Dieser ist aufgeteilt in einen Wäscheraum, einen Vorratsraum und einen weiteren Raum, der bislang als Hobbyraum diente. Auch hier sind die Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer vorgerüstet.

Tragende Wände sind i.d.R. aus Kalksandstein-Mauerwerk entsprechend den statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss sind in glatter Betonschalung. Die Geschossdecken bestehen aus massivem Stahlbeton und verfügen über Wärme- und Trittschalldämmung. Weißer Wärmedämmputz ist auf der Fassade aufgetragen und die Fenster sind mit Wärmeschutz-Isolierverglasung versehen.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich geschützt unter Ihrem persönlichen Carport, das direkt an Ihr Haus anschließt. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Grundsteuer 2020: 353,89€

Abfallentsorgung: 177,40€

Straßenreinigung: 13,72€

Kanalbenutzung: 295,68€

Niederschlagswasser: 67,15€

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in bester Lage des Ortsteils Neukirchen in unmittelbarer Nähe zum Neukirchener Zentrum, das Sie zu Fuß in ca. 400m erreichen. Die Hochstraße, die an den Neukirchener Ring angrenzt, ist eine verkehrsberuhigte Straße (30er-Zone) in einem insgesamt sehr ruhigen und gepflegten Wohngebiet. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits unmittelbar am Haus, ein weiterer in ca. 450m. Der nächste Kindergarten liegt

in in ca. 250m Entfernung. Eine Grundschule sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen sind in ca. 950m bzw. 2,5km zu erreichen.

Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Aldi oder Edeka befinden sich beispielsweise fußläufig in ca. 500m bzw. 800m. Mit dem Auto über die Hülsdonker Brücke sind es zudem nur ca. 3km bis zu einem Real Markt in Moers. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 900m mehr. 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 erste Busverbindung (929) – u.a. Richtung Moers/Duisburg – steht in ca. 100-200m bzw. 400-500m bereit. Die Autobahnauffahrt der A57 befindet sich in ca. 2km Entfernung.

## **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

Hochstraße 27A  
47506 Neukirchen-Vluyn











## Ansprechpartner

Felix Welke  
CCC-Immogrund  
Pastoratstraße 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819006  
+49 1517 0156655  
+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)