

# Haus im Haus: Großzügige Maisonette-Wohnung im Zweifamilienhaus in Bestlage von Vluyn

Ina-Seidel-Straße 12  
47506 Neukirchen-Vluyn



## Objekt:

### Preise & Kosten

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

Kaufpreis	319.000,- €
Anzahl Freiplatz	1

<b>Angaben zur Immobilie</b>	
Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

<b>Ausstattung</b>	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur zwei Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Zweifamilienhaus wurde 1995 in einer ruhigen und sehr beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn im beliebten Ortsteil Vluyn errichtet. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 6 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Maisonettewohnung besteht dabei im Obergeschoss (1. OG) aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Ihrem angrenzenden Balkon, einer offenen Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einer Abstellkammer.

Im Dachgeschoss (2. OG) punktet Ihre Wohnung mit einer weiteren Diele und einem Flur, drei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein exklusiver

PKW-Stellplatz.

Über die Spielstraße und den gepflasterten Gehweg, vorbei an einem gepflegten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim aus. Bereits auf die Darstellung des Hauses wurde hier ein großes Augenmerk gelegt. Das Zusammenspiel aus dem roten Klinker mit hellen Fugen, dem Satteldach mit Erker und Gauben sowie den weißen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Über nur eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine weiße Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang.

Über wenige Stufen gelangen Sie in das Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur mit hochwertigem Fliesenboden aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv der über 30m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick auf die ruhige Umgebung und ins Grüne erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Eine Markise wurde hier installiert und ein Fliesenboden verlegt.

Ein eindrucksvoller Parkettboden wurde im Wohnraum als gesamter Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast, weiß gehalten und mit Rollläden bestückt.

Die offene Küche auf der gegenüberliegenden Seite überzeugt, wie bereits im Flur, durch einen hochwertigen Fliesenboden und auch doppelverglaste Kunststofffenster. Die passgenaue Marken-Einbauküche inkl.

Elektrogeräte ist zeitlos, bietet ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche und ist bereits inkludiert.

Die beiden großzügigen Schlafzimmer auf dieser Etage vermitteln einen freundlichen Charakter. Diese werden aktuell als Elternschlafzimmer und Büro genutzt, können bei Bedarf aber auch umstrukturiert werden. So ist z.B. die Integration eines Ankleideraums möglich. Während im Schlafzimmer ein Laminatboden überzeugt, gibt es im Büro einen gemütlichen Teppichboden. Die zeitlosen Innentüren stellen einen besonderen Kontrast dar. Auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppelverglast, in Weiß und mit Rollläden zur Standardausstattung. Das gesamte Wohnkonzept wurde hier mit Liebe zum Detail gestaltet.

Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr zeitloses Badezimmer (innenliegend). Dieses ist vollständig gefliest und mit einer Dusche sowie einem Lüfter ausgestattet. Eine Abstellkammer schließt das Raumangebot des Obergeschosses ab.

Der Treppenaufgang in der Diele bringt Sie in Ihr Dachgeschoss. Dieses überzeugt u.a. in Diele und Flur durch einen modernen Vinylboden in Holzoptik. Eine große Besonderheit liefert hier speziell das Bullauge (Fenster), das für genug Tageslicht sorgt.

Ihre drei hellen Schlafräume eignen sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer. In zwei Räumen wurde der Vinylboden fortgesetzt und im letzten Zimmer ein Teppichboden verlegt. Die Wände sind ebenfalls hell gestaltet und die Holzfenster doppelverglast.

Zwischen den einzelnen Schlafzimmern befindet sich, zentral angelegt, noch ein weiteres Badezimmer. Dieses ist vollständig Weiß gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche und mehreren Fenstern ausgestattet. Die Decke ist, passend zur bisherigen Gestaltung, mit Holz abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie zuletzt in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der die Fläche Ihrer Wohnung sinnvoll ergänzt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße 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 in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit rot verklinkert – klassisch niederrheinisch – und hell verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch

im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 200€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen des Hauses beläuft sich aktuell auf ca. 7.000€ (Stand 31.12.2021).

## Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen?

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer ruhigen Spielstraße in einer der beliebtesten Lagen in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Vluyn. Das Zentrum von Vluyn beginnt in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Haus in ca. 500m. Die Straße grenzt an weitere Spielstraßen und später an 30er-Zonen an und schließt ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet ab. Die exklusive Lage des Gebäudes gewährleistet Ihnen durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre und ein ruhiges Umfeld.

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 150m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 550m Entfernung, eine Grundschule (Antonius Grundschule) in ca. 950m und das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2km. Im Zentrum Vluyns finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl befindet sich z.B. schon in ca. 650m, Aldi sogar in ca. 450m und Edeka in ca. 1km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,3km.

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. 8km). Die ersten Busverbindungen (7) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf der Ricarda-Huch-Str. in ca. 200m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km bzw. 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 die direkte Umgebung, die fußläufige Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten.

## Ausstattung

Wohnung:

- Moderne, hochwertige Fliesenböden in Flur, Küche und Bad (OG)
- Gepflegter Parkett- (Wohnzimmer), Laminat- (Schlafzimmer) sowie Teppichboden (Büro) (OG)
- Moderne und hochwertige Vinylböden in den Schlafzimmern/Kinderzimmern (DG)
- Geschmackvoll tapezierte und hell gestrichene Wände
- Zeitlose Innentüren (Holz und Weiß)
- Doppeltverglaste Weiße Kunststofffenster mit Rollläden (OG)
- Doppeltverglaste Braune Holzfenster (DG)
- Große, helle Fensterfronten im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügiger Balkon mit Süd-Ausrichtung, Fliesen, Markise sowie Blick ins Grüne
- Offene Küche mit praktischer Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Vollständig Weiß gefliestes Badezimmer (innenliegend) mit Dusche und Lüfter (OG)
- Vollständig Weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenstern (DG)
- Helle und offene Grundrissgestaltung im Maisonette-Stil

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken

- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Garten
- Lediglich 2 Parteien im Haus (WEG)
- Gaszentralheizung

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Außenstellplatz (bereits inkludiert)

## 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

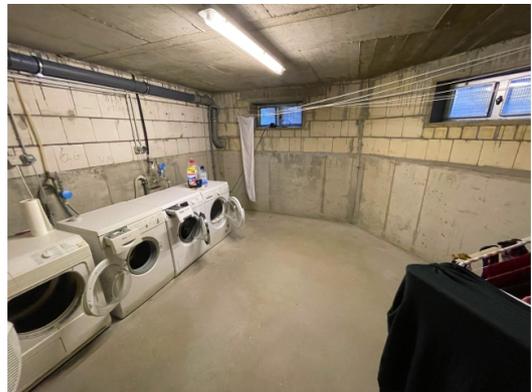
Ina-Seidel-Straße 12  
47506 Neukirchen-Vluyn

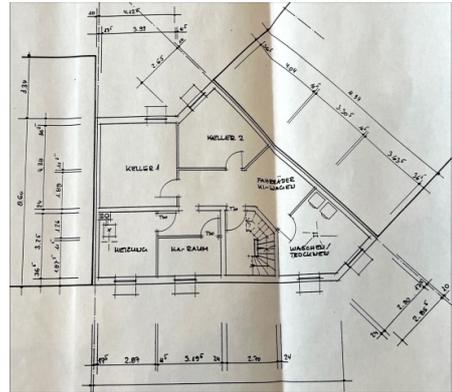
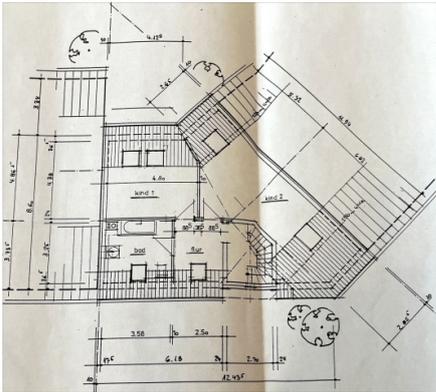
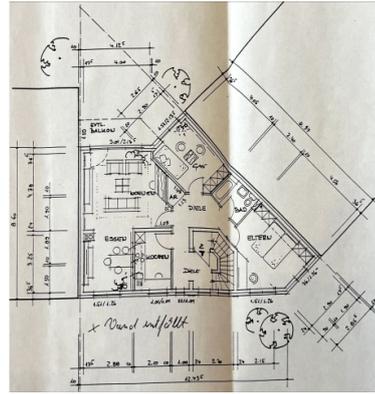












## **Ansprechpartner**

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)