Vermietete Eigentumswohnung in der Nähe des Zentrums von Neukirchen

Hans-Böckler-Straße 29
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

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

Kaufpreis	155.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	76 m^2
Nutzfläche	7 m^2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	31
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Aufzug	Personenaufzug
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 76m2 Wohnfläche und ist eine von 31 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1970 in einer beliebten Lage in Neukirchen errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug nach einigen wenigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich wäre.
Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 2 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche inkl. Essecke, einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein großzügiger Balkon sowie ein eigener Kellerraum. Auch auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Keller kann zurückgegriffen werden.
Über den weit gepflasterten Gehweg, entlang der Hans-Böckler-Straße, erreichen Sie Ihr neues Heim. Das Zusammenspiel aus der hellen Fassade, dem Flachdach und den großen, umlaufenden Balkonen sticht positiv heraus. Über nur einige Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit

integrierten Glaselementen Ihr Haus.
Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten hell gestrichenen Wänden in Empfang. Ein Aufzug fährt Sie dann bequem ins 7.Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Auf dieser Etage haben Sie nur zwei Nachbarn und leben nicht, wie so oft, Tür an Tür! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen Diele. Von dieser aus blicken Sie über den kleinen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihre Küche, die mit einem hellen Laminatboden sowie einem zeitlosen Fliesenspiegel an der Wand ausgestattet ist. Sie überzeugt mit ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräten und großer Arbeitsfläche sowie Platz für einen praktischen Essbereich. Insgesamt herrscht hier ein freundliches Ambiente, das Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Auch eine Grundrissoptimierung ist möglich. Angrenzend erwartet Sie Ihr hell gefliestes, zeitloses Gäste-WC.
Weiter betreten Sie vom Flur aus Ihr Highlight Ihres neuen Zuhauses: Ihr großzügiges und gemütliches Wohn- und Esszimmer. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot von über 25m2 Wohnfläche bieten hier besondere Attraktivität. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie auch direkt Ihren großen, sonnigen Balkon. Die beliebte Süd Ausrichtung ermöglicht Ihnen eine maximale Helligkeit in Ihrem Zuhause bei einem atemberaubenden Panoramablick über das städtische Umfeld wie das historische Rathaus. Als Bodenbelag wurde im Wohnraum ein hochwertiger Echtholzparkett gewählt. Die hellen und doppeltverglasten Holzfenster sowie die hell gestalteten Wände und Decken gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung.
Weiter betreten Sie von Ihrem Flur aus auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung Ihr gemütliches Schlafzimmer. Dieses vermittelt u.a. durch einen großartigen Tageslichteinfall einen freundlichen Charakter und bietet genug Platz für einen Einbauschrank, ein großes Bett und mehr. Ein Highlight hier ist Ihr zweiter direkt Zugang zu Ihrem umlaufenden Balkon. Sie können somit direkt nach dem Aufstehen die Sonne und den Ausblick auf den ruhigen, kleinen Park nebenan genießen. Der Boden Ihres Schlafzimmers ist mit einem praktischen, hellen Teppich versehen. Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und die Fenster aus Holz und doppeltverglast.
Angrenzend an Ihr Schlafzimmer befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist im Grundriss ideal platziert worden, gut zugänglich und vollständig hell gefliest. Es ist mit einer modernen Glasschiebetür, einer Badewanne mit Duschvorrichtung, einem Waschbecken, einem WC, einem Badheizkörper sowie einem Fenster ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde folglich perfekt genutzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses oder bequem mit dem Aufzug direkt von Ihrer Etage gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, welcher genügend Stauraum bietet, und das Angebot abrundet. Das Gebäude verfügt zusätzlich noch zwei Waschräume und vier Trockenräume mit insgesamt ca. 65m2 sowie zwei Fahrradabstellräume. Die Zentralheizung wird mit Öl befeuert; Heizkörper versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.
Um Ihr Fahrzeug parken zu können, bietet die Hans-Böckler-Straße in der unmittelbaren Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten. Zahlreiche weitere, kostenfreie Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.
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 Fenster sind bereits, auch im Treppenhaus, mit doppelter Isolierverglasung, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach. Das Gebäude verfügt über einen praktischen Fahrstuhl.
Das Objekt ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete i.H.v. 450€ langjährig vermietet. Die Miete kann jedoch um max. 20% auf 540€ angehoben werden. Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 493 € und inkludiert einen Instandhaltungsteil von knapp 100€. Die Gesamtinstandhaltungsrücklagen der WEG liegen bei ca. 47.500 € (Stand: 31.12.2022).

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Hans-Böckler-Straße, einer zentralen Straße, die u.a. über die Niederrheinallee die beiden Zentren Neukirchens auf der Hoch-/Lindenstraße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße verbindet. Es handelt sich damit um eine beliebte Lage in Neukirchen-Vluyn im Ortsteil Neukirchen. Das Zentrum

von Neukirchen beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Das Mehrfamilienhaus eröffnet optisch ein alteingesessenes und insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die Lage direkt an einem grünen Spazierweg für Fußgänger gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre und Ruhe.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer weniger als ca. 350m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 500m Entfernung, eine Grundschule (Gerhard-Tersteegen-Schule) bereits in ca. 900m sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,8km.
Im Zentrum Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 500m, Netto in ca. 750m oder Edeka in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 950m. 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 Mittelstraße in ca. 100m 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 angrenzende Niederberg Park (ca. 1,3km) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 3,7km) 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

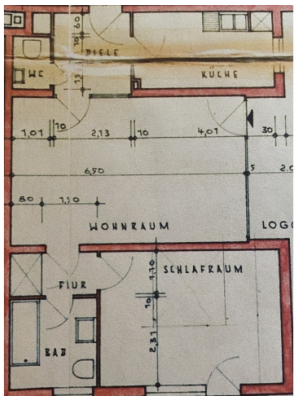
Wohnung:
• Hochwertiger Echtholzparkettboden im Wohnzimmer
• Gemütlicher Teppichboden im Schlafzimmer
• Tapezierte und hell gestrichene Wände und Decken
• Doppeltverglaste, helle Holzfenster sowie Innentüren
• Direkter Zugang zum „umlaufenden“ Balkon vom Wohn- und Schlafzimmer
• Großzügiger, gefliester Balkon in sonniger Süd und West Ausrichtung
• Vollständig gefliestes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
• Separates zeitloses Gäste-WC
• Lichtdurchfluteter Grundriss
• Grundrissanpassung möglich
• Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzern
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise (u.a. Betondecken)
• Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
• Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
• Zentrale Heizungsanlage befeuert mit Öl (Heizkörper)
• Aufzug
Sonstiges (Keller etc.):
• Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
• Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume
• Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und mehr

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

Hans-Böckler-Straße 29
47506 Neukirchen-Vluyn


DIELE
WC
KÜCHE
1,01
10
2,13
10
4,01
30
6,50
80
1,10
WOHNRAUM
SCHLAFRAUM
FLUR
BAD
1,30
2,31

Ansprechpartner

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

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