Gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Neukirchen

Etzoldstraße 38
47506 Neukirchen-Vluyn

Objekt:

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

Kaufpreis	98.500,- €
Hausgeld	377,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	78 m^2
Nutzfläche	7 m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	8
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

Objektbeschreibung

Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 78m2 Wohnfläche und ist eine von nur 8 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde 1968 in einer beliebten Lage in Neukirchen-Vluyn errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, gepflegt und fortlaufend instandgehalten, sodass ein Einzug nach einigen wenigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.
Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten Grundriss mit 3,5 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Diele und Flur mit Zugang zu allen Räumen, einer Küche, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer, einem Badezimmer sowie zwei Schlafzimmern. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch eine Loggia sowie ein eigener Kellerraum. Auch auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume im Keller sowie des Gemeinschaftsgartens kann zurückgegriffen werden.
Über den weitläufig gepflasterten Gehweg, entlang der Etzoldstraße, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus der zeitlosen Klinkerfassade, dem modernen Flachdach und dem gepflegten Außenbereich fungiert auf der Wohnsiedlung als

echter Blickfang. Stufenlos 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 gestalteten Wänden in Empfang. Auf Ihrer Etage haben Sie nur einen 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 und gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den zentralen Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.
Zunächst gelangen Sie vom Flur aus in Ihre separate Küche, in der der Fliesenboden fortgesetzt wird. Die Küche überzeugt mit ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräten und großer Arbeitsfläche sowie für eine praktische Essecke. Insgesamt herrscht hier ein freundliches Ambiente, das Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Auch eine Grundrissoptimierung ist möglich. Angrenzend erwartet Sie Ihr zusätzlicher Vorrats- bzw. Abstellraum.
Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiges und gemütliches Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss sowie das hervorragende Platzangebot von über 25m2 Wohnfläche bieten hier eine besondere Attraktivität. Als Bodenbelag wurde im Wohnraum ein gemütlicher Teppich gewählt. Die hellen und doppeltverglasten sowie mit Rollladen ausgestatteten Holzfenster sowie die mit Holz abgehängten Decken und hell gestalteten Wände, gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung.
Weiter betreten Sie von Ihrem Flur aus durch einen stilvollen Rundbogen Ihr erstes von zwei Schlafzimmern. Dieses vermittelt u.a. durch einen großartigen Tageslichteinfall und einen modernen Laminatboden einen freundlichen Charakter. Es bietet genug Platz für einen Einbauschrank, ein großes Bett und mehr. Die Wände sind erneut hell gestaltet, die Decke mit Holz abgehangen und die Fenster doppeltverglast, aus Holz und mit Rollladen bestückt.
Zum Schluss betreten Sie einen vielseitigen Wohnraum, der ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Ob als geräumiges Schlafzimmer, gemütliches Kinderzimmer oder praktisches Büro – die Flexibilität dieses Raumes ermöglicht Ihnen eine kreative Raumgestaltung. Das Highlight ist der direkte Zugang zum Balkon, der nicht nur für eine angenehme Belichtung sorgt, sondern auch eine erweiterte Wohnfläche im Freien bietet.
Angrenzend an Ihre Schlafzimmer befindet sich zum Schluss Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist im Grundriss ideal platziert worden, gut zugänglich und vollständig hell gefliest. Es ist mit einer (Dusch-) Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Badheizkörper ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde folglich perfekt genutzt und nach einer Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Über den Treppenabgang des Erdgeschosses 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 über einen gemeinschaftlichen Waschraum, einen separaten Trockenraum, sowie einen Fahrradabstellraum. Ein Gemeinschaftsgarten steht im Außenbereich zur Verfügung. Die Zentralheizung wird mit kostengünstiger Fernwärme befeuert. Heizkörper versorgen Ihre Wohnung mit Wärme.
Um Ihr Fahrzeug parken zu können, bietet die Etzoldstraße in der unmittelbaren Umgebung ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten. Zahlreiche weitere 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 Fassade ist derzeit klassisch verklinkert und verfügt demnach über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits, auch im Treppenhaus, mit doppelter Isolierverglasung, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach.
Die WEG umfasst lediglich die umliegenden Gebäude. Das Objekt wurde zuletzt selbst genutzt und ist nicht vermietet. Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 377 € und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. (folgt) € (Stand: 31.12.2022).

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Etzoldstraße, einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (30er Zone) in einem

ebenso ruhigen Wohngebiet. Es handelt sich damit um eine beliebte Lage in der Mitte Neukirchen-Vluyns im Ortsteil Vluyn. Über den Bendschenweg und z.B. die Niederrheinallee erreichen Sie sowohl den Ortskern Neukirchens als auch Vluyns. Das Zentrum von Vluyn beginnt in bereits ca. 2km und ist gut zu erreichen. Das Mehrfamilienhaus eröffnet optisch ein alteingesessenes und insgesamt sehr gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen.
Im Zentrum Vluyns und Neukirchens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto befindet sich z.B. in ca. 2km, Lidl in ca. 2,2km und Edeka in ca. 2,3km. Die Sparkasse sowie Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,6km. In wenigen Fahrmin. Erreichen Sie darüber hinaus Moers oder Kamp-Lintfort.
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 (912) – u.a. Richtung Krefeld bzw. Moers/Duisburg – stehen auf dem Bendschenweg in ca. 600m bereit. Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 3km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.
Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, ein weiterer in weniger als ca. 400m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 950m Entfernung, eine Grundschule (Antonius) bereits in ca. 2,3km sowie das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 1,9km.
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. 900m) sowie die Halde Norddeutschland (ca. 6,5km) 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

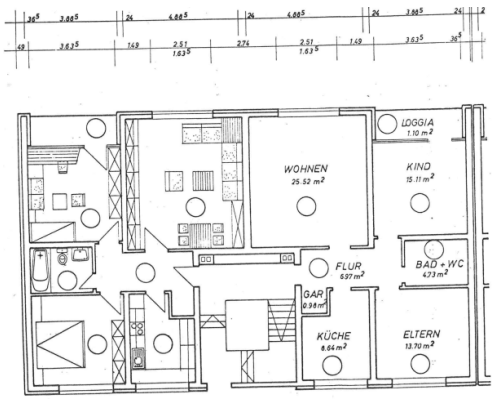
Wohnung:
• Zeitloser Fliesenboden in Diele, Flur, Küche und Bad
• Gemütlicher Teppichboden im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
• Moderner Laminatboden im zweiten Schlafzimmer
• Hell gestaltete Wände und mit Holz abgehangene Decken
• Doppeltverglaste, dunkle Holzfenster mit Rollladen
• Innentüren in passendem Holz sowie Rundbogen im Flur
• Gefliester Balkon in Ost-Ausrichtung mit Überdachung und Markise
• Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne
• Lichtdurchfluteter Grundriss
• Flexible Grundrissanpassungen möglich
• Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Gebäude und Anlage:
• Massivbauweise (u.a. Betondecken und Klinkerfassade)
• Gepflegtes Gebäude sowie Gelände
• Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
• Zentrale Heizungsanlage befeuert mit kostengünstiger Fernwärme (Heizkörper)
Sonstiges (Keller etc.):
• Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum
• Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume
• Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und mehr
• Gemeinschaftsgarten

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

Etzoldstraße 38
47506 Neukirchen-Vluyn


LOGGIA
1.10 m²
WOHNEN
25.52 m²
KIND
15.11 m²
FLUR
6.97 m²
BAD + WC
4.73 m²
GAR
0.98 m²
KÜCHE
8.64 m²
ELTERN
13.70 m²

Ansprechpartner

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

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