

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neukirchen-Vluyn

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit – attraktive Kapitalanlage in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-318416**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Beck

Andreas-Bräm-Straße 19
47506 Neukirchen-Vluyn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	14,00	Garagen	3
Wohnfläche	455,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1969/1970 in geschlossener Bauweise errichtet und überzeugt durch eine solide Architektur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine gepflegte Gesamtstruktur. Auf einer Grundfläche von ca. 12 × 12 m entstanden ein Ladenlokal im Erdgeschoss, eine Praxissetage im 1. Obergeschoss sowie eine weitläufige Maisonettewohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss. 1989 wurde das Dachgeschoss zusätzlich um eine Einliegerwohnung erweitert.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es ist so weit möbliert, dass ein sofortiger Einzug möglich ist. Anpassungen an individuelle Bedürfnisse lassen sich dank der besonderen Statik und weitgehend frei stellbarer Innenwände in allen Etagen problemlos realisieren.

Die flexible Grundrissgestaltung eröffnet zahlreiche Optionen:

Umwandlung der zweiten Etage und des Dachgeschosses in separate Wohneinheiten

Nutzung der Einliegerwohnung (ca. 41 m²) als Studenten- oder Single-Apartment

Mehrgenerationenwohnen mit klar getrennten Etagenzugängen

Kombination aus Wohnen und Arbeiten durch die bestehende Gewerbefläche

Barrierearme Nutzung durch die Möglichkeit, an der Gebäuderückseite einen Außenaufzug über alle Etagen zu installieren

Jede Etage verfügt über einen eigenen Zugang über das zentrale Treppenhaus, was die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich erweitert. Ob als Kapitalanlage, Mehrfamilienhaus, Wohn-/Arbeitskombination oder Mehrgenerationenlösung – das Objekt bietet eine außergewöhnlich hohe Flexibilität.

Ausstattung

Pflegeleichte, überwiegend verklebte Fassade (anthrazit), teilweise mit Marmor

Hochwertiges Treppenhaus mit Marmor-Böden und gefliesten Wänden

Erneuerte Türanlage mit Bildkamera (2015)

Fenster: außen Aluminium, innen Holz; Scheiben zur Verbesserung des Wärmedurchgangs erneuert

Drei Garagen und zwei Stellplätze im Hof

Balkon und Terrasse mit Blick ins Grüne trotz zentraler Lage

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte kontaktieren Sie die Eigentümerin nur bei ernsthaftem Interesse. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neukirchen-Vluyn, Andreas-Bräm-Straße 19. Der Stadtteil Neukirchen hat sich in den letzten Jahren durch umfangreiche Stadtkernsanierungen sichtbar positiv entwickelt. Neue Geschäfte, ein lebendiges Umfeld und eine hervorragende Nahversorgung prägen das direkte Umfeld.

Anbindung:

Sehr gute Erreichbarkeit über die Autobahnen A40 und A57

Bushaltestellen der Linien 912 und 929 direkt vor der Tür

Mit dem Fahrrad über die Hülsdonker Brücke in wenigen Minuten nach Moers

Nahversorgung direkt vor Ort:

Edeka, Rossmann, Buchhandlung, Apotheke/Ärztehaus, Optiker, Friseur, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Poststelle, Fahrradgeschäft, Reisebüro, Küchenstudio, Tankstellen, Ärzte und Physiotherapie.

Donnerstags findet gegenüber ein Bauernmarkt statt, freitags der Wochenmarkt am Grafschafter Platz (ca. 400 m).

Weitere Infrastruktur:

toom Baumarkt und Krämer: ca. 3,6 km

Krankenhäuser in Moers und Kamp-Lintfort

Zwei Seniorenheime mit Tagespflege im Ort

Bildung & Freizeit:

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Hochschule Rhein-Waal (8,3 km) und Universität Duisburg-Essen (28 km).

Umfangreiches Freizeitangebot: Fitnessstudios, Tanzschule, Tennishalle, Hallenbad, Golfplätze, Reitanlage, Halde Norddeutschland, Zechenpark, Kloster Kamp sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	377,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingänge

Exposé - Galerie



Hof- / Rückansicht



Hofansicht mit Garagen

Exposé - Galerie



Blick von der Buchhandlung



Apotheke und Ärztehaus

Exposé - Galerie



Grün vor der Tür



Buchhandlung Erziehungverein

Exposé - Galerie



Edeka



Rossmann

Exposé - Galerie



Blick aus Badfenster ELW



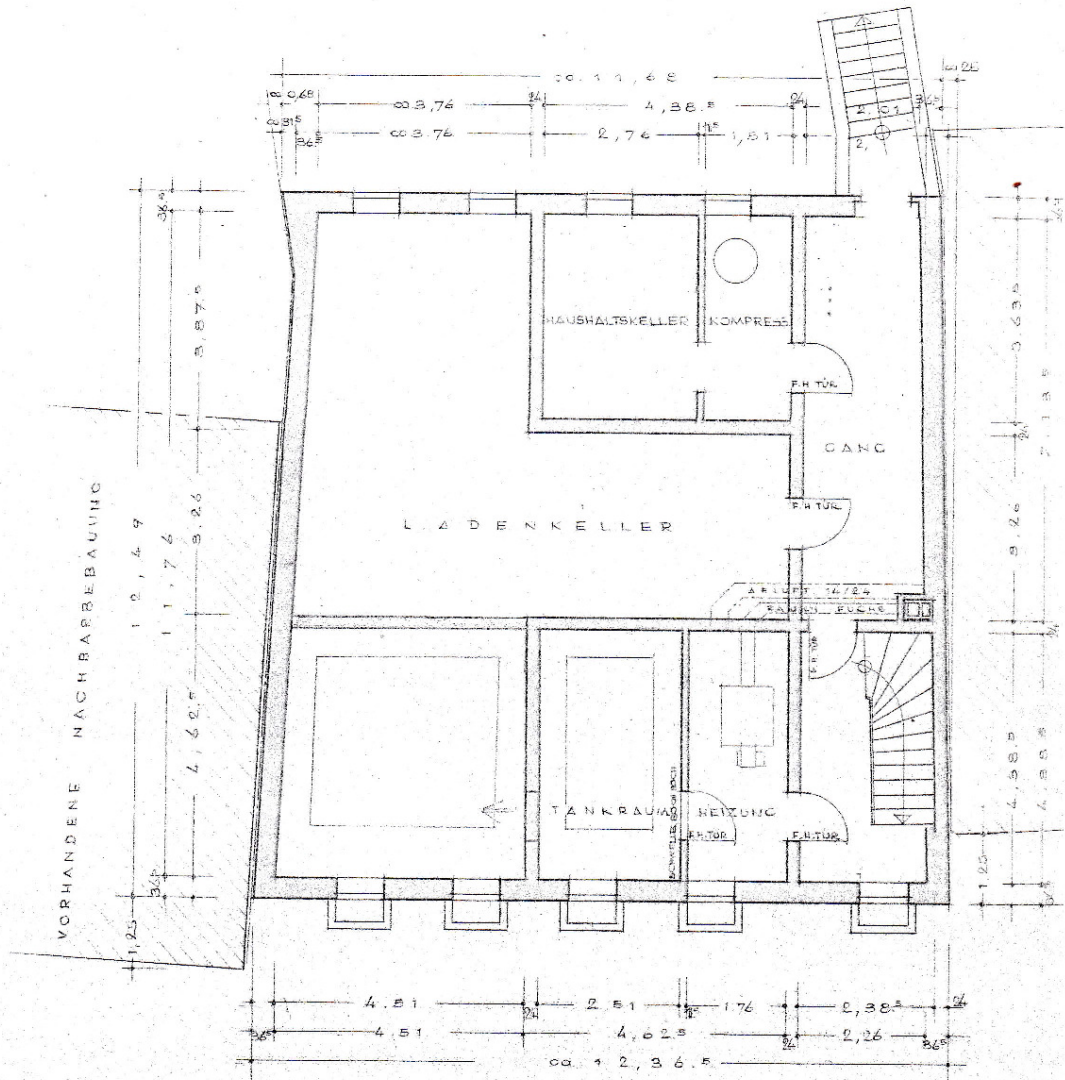
Ballettstudio 1

Exposé - Galerie



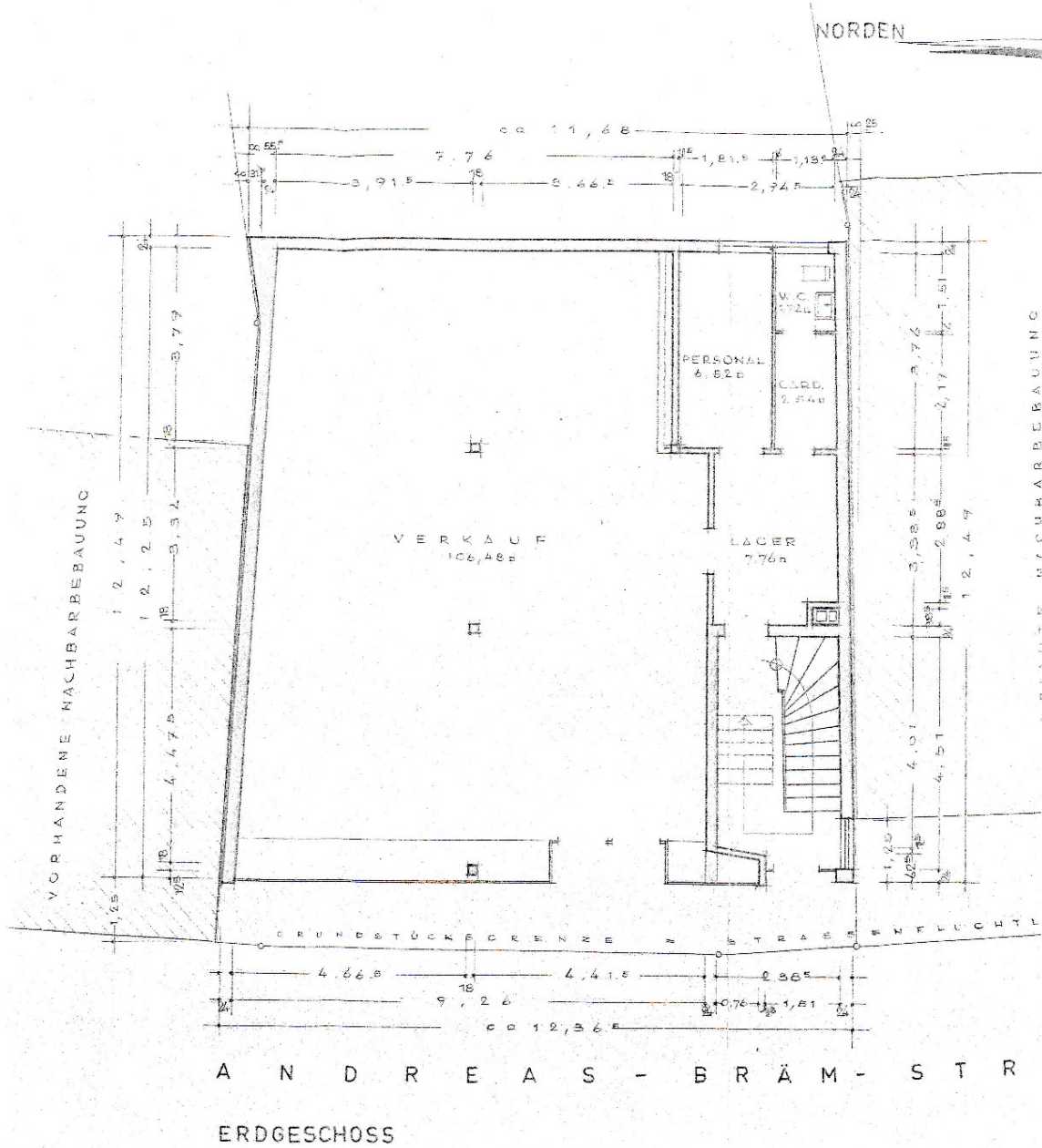
Ballettstudio 2

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

